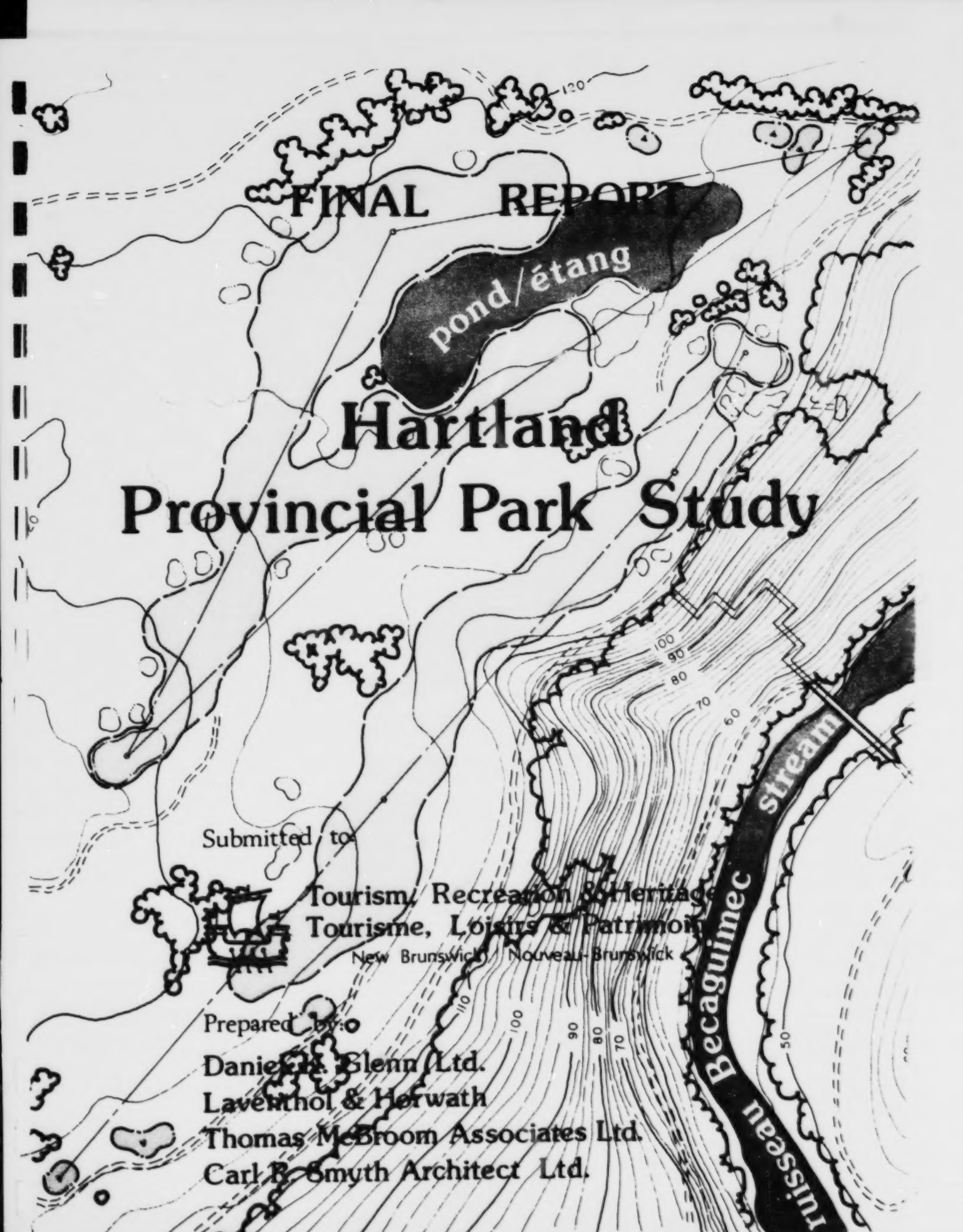


FINAL REPORT

Hartland Provincial Park Study

Submitted to:

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick / Nouveau-Brunswick

Prepared by:

Daniels, Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl B. Smyth Architect Ltd.

Final Report

HARTLAND PROVINCIAL PARK STUDY

Submitted To: Tourism, Recreation & Heritage

Prepared By: Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
CRS Carl R. Smyth Architect Ltd.

May 1988

TABLE OF CONTENTS

		Page
EXECUTIVE SUMMARY		
1.0 INTRODUCTION		1
1.1	Study Area	1
1.2	Background	1
2.0 RESOURCE INVENTORY		4
2.1	Physical Features	4
2.2	Soils and Geology	4
2.3	Hydrology	9
2.4	Vegetation	9
2.5	Fish and Wildlife	9
3.0 SITE ANALYSIS		10
3.1	Scenic Analysis	10
3.2	Climate	10
3.3	Recreation Suitability	10
4.0 CONCEPT PLAN		13
4.1	Concept Options	13
4.2	Park Character	13
4.3	Park Goal	14
4.4	Park Objectives	14
5.0 MASTER PLAN		15
5.1	Access and Circulation	15
5.2	Golf Course Design	15
5.3	Club House	20
5.4	Rain Shelter	24
5.5	Tree Planting	24
5.6	Maintenance Compound	24
5.7	Day Use Entrance	24
5.8	Day Use Site on Becaguimec Stream	27
5.9	Trails	27
5.10	Services	28
6.0 MARKET ASSESSMENT		29
6.1	Market Analysis Approach	29
6.2	General Area Characteristics	29
6.3	Tourism/Recreational Supply	30
6.4	Market Demand	41
6.5	Projected Park Demand	44

TABLE OF CONTENTS (CONT'D)

		Page
7.0	**ECONOMIC ANALYSIS**	49
7.1	Capital Costs	49
7.2	Pro Forma Income	50
7.3	Regional Economic Benefits	54
7.4	Conclusions	56
8.0	**DEVELOPMENT STRATEGY**	57
8.1	Implementation	57
8.2	Marketing Strategy	58

EXECUTIVE SUMMARY

The purpose of this study was: to develop a concept and analyze the feasibility of a four season tourist recreation area in Hartland. The development was to include a high quality 18 hole golf course and clubhouse in a provincial park structure.

The major conclusions and pertinent concerns of each phase of the study are listed below:

PHASE ONE - RESOURCE & MARKET ASSESSMENT

- an attractive, highly visible site with a high diversity of landscape character make this site ideal for a golf course setting;

- stony soil with shallow bedrock will increase construction costs;

- the extent of sloping topography limits the amount of land suitable for high intensity recreation to a narrow band along the table land;

- the use of Provincial Park Campgrounds is declining and any new campground would be unsupported by the existing market;

- picnic parks are very popular in the Hartland area;

- the supply of fixed roof accommodation currently exceeds demand and any further development would be to the detriment of existing facilities;

- the study area is noted for its fairs and festivals and has a high concentration of arts and crafts in the area; and

- the area is without an adequate banquet facility able to accommodate a group of 250 people.

PHASE TWO - DETAILED PLANNING

- the park would draw from resident populations primarily with a year 4 stabilization projected at 15,200 rounds of golf of which 2,600 are tourists rounds;

- high quality strategic style course adaptable to many levels of play was desirable;

- inclusion of complimentary activities to extend use to four seasons through trails for hiking, skiing, interpretive walks, canoeing, outdoor ice skating, picnic facilities and playground;

- double loop layout of golf course with clubhouse in middle of park was preferred for maintaining good speed of play with options for 9 hole rounds;

- anticipated budget limitations for phase one construction of approximately $3.2 million, influenced the scale and variety of park components;

- a theme of harmoniously blending the park facilities and buildings into the existing landscape was adopted;

- the proposed park is an attractive public sector investment as it would operate subsidy free after the third year and sustain 8 person years of employment annually;

- private sector involvement would include upgrading of existing accommodation facilities on the periphery of the park, concessioning of the clubhouse restaurant and leasing of golf course maintenance;

- long term potential to support and compliment the existing tourism base along the St. John River Valley.

PHASE THREE - IMPLEMENTATION STRATEGY

- phase one of construction would include the golf course, clubhouse and landscaping and maintenance compound;

- as funds become available or budgeted for the day use entrance area complete with rest area facilities, arts and crafts/agricultural museum/building, playground and picnic area, would be constructed;

- other developments would include tree planting, trails and a foot bridge over the Becaguimec Stream;

- construction could begin in 1988 should adequate funding be procured;

- the golf course could be ready for play by mid-season (August) 1990;

- the province would run the low risk - high return aspects (power cart rentals, driving range, pro shop sales and hall rentals); and

- the initial marketing of the park should be targeted to area residents, and later to non-residents as the park broadens the range of activities.

1.0 INTRODUCTION

1.0 INTRODUCTION

The New Brunswick Department of Tourism, Recreation and Heritage has commissioned Daniel K. Glenn Ltd. in association with Laventhol & Horwath, Thomas McBroom Associates Ltd., and CRS Carl R. Smyth Architect Ltd. to conduct a concept development and feasibility study for a Provincial Park in Hartland. Central to this proposed park is an eighteen hole championship golf course and clubhouse.

The objectives of the Study were:

- to undertake a physical evaluation of the site, prepare conceptual designs, refine concepts to master plan level and prepare development cost estimates;

- to conduct a market analysis, assess tourism development opportunities, assess operation requirements, identify private sector opportunities, undertake a financial feasibility analysis, and identify economic impacts; and

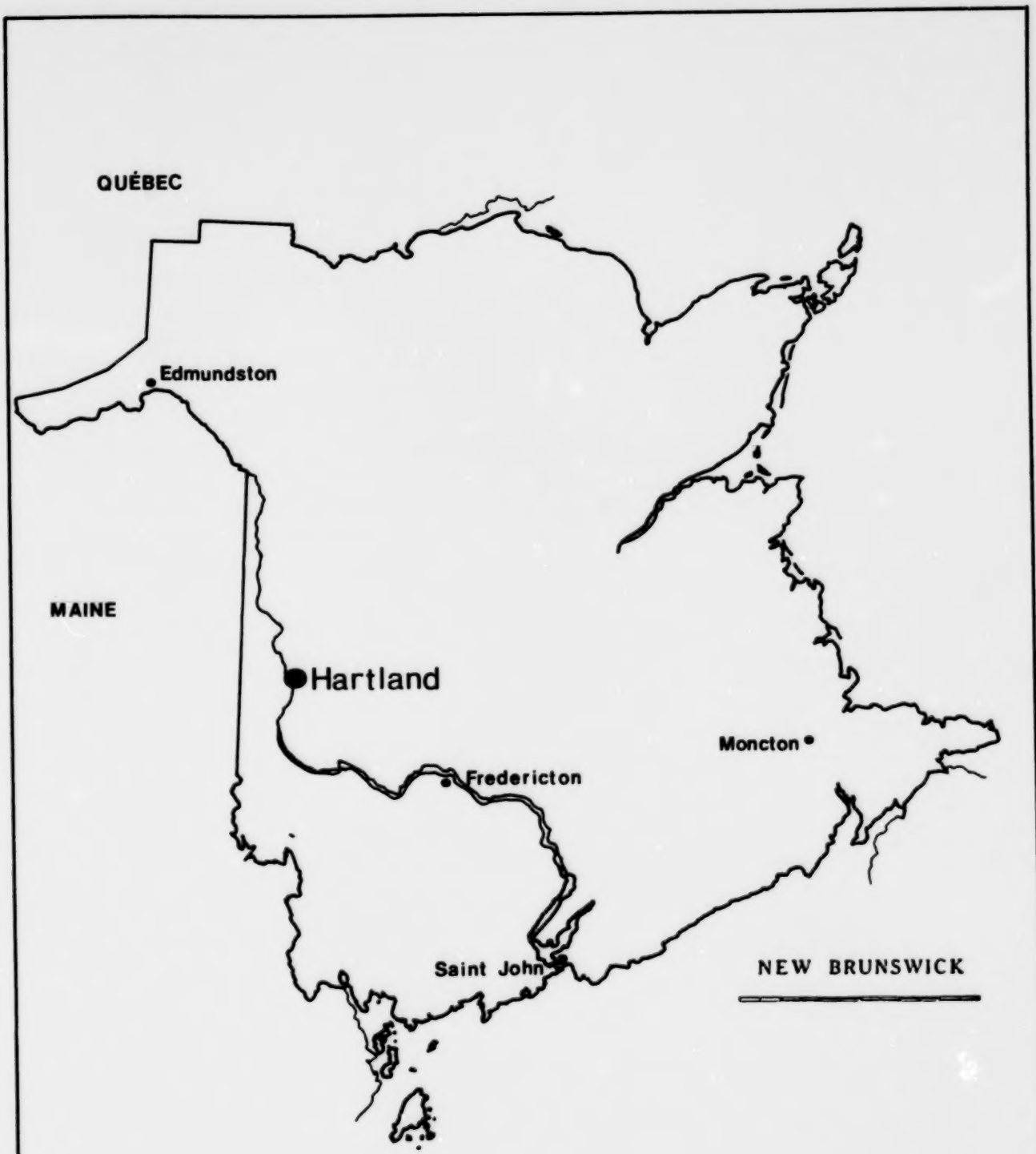
- to outline a development strategy for construction.

1.1 Study Area

The proposed park site of approximately 700 acres is located in the central region of the St. John River Valley. The property fronts the Trans Canada Highway and Highway # 105 and is transversed by the Becaguimec Stream. This picturesque rural setting has tremendous visibility to passing traffic and affords terrific views to the Town of Hartland and covered bridge. Figure 1.1 illustrates the location of Hartland within the province and Figure 1.2 indicates the park boundaries.

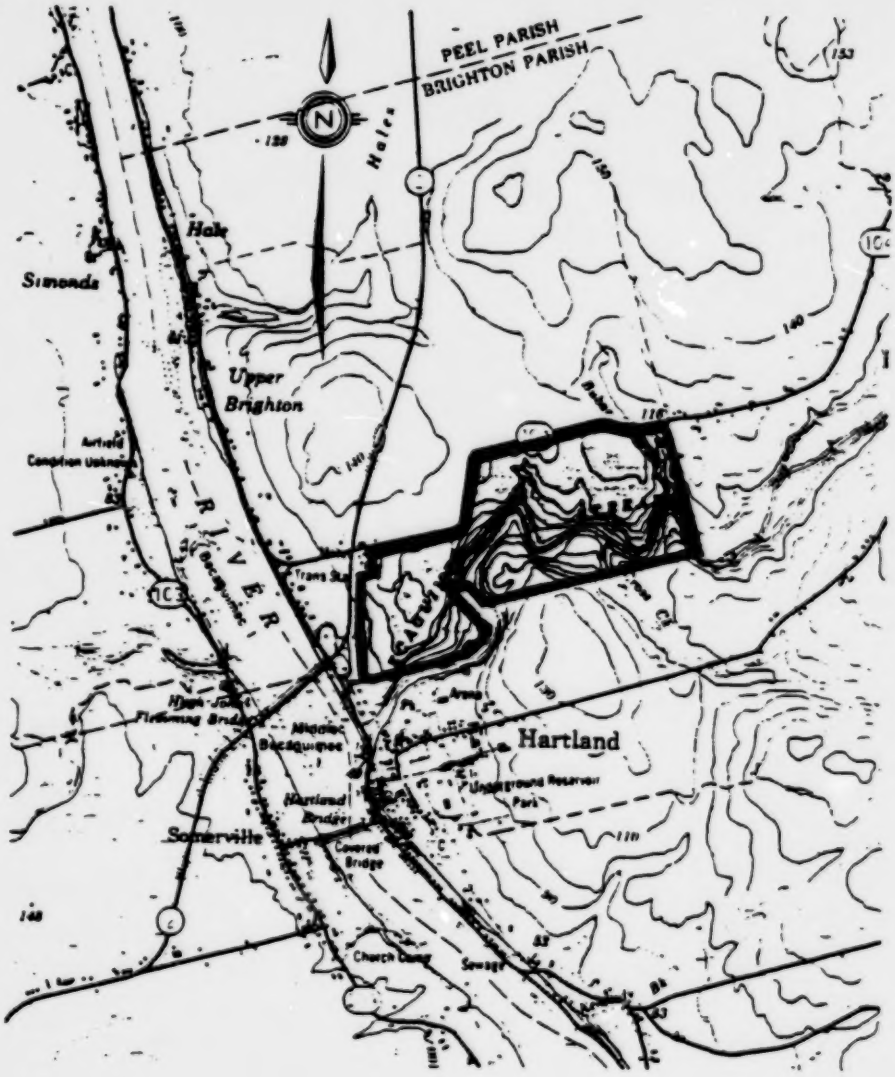
1.2 Background

The world's largest covered bridge is a major tourist attraction in New Brunswick. Located next to the Trans Canada Highway, the covered bridge captures the attention of thousands of tourists each year. The tourism potential of the covered bridge has been recognized for many years and recent measures taken to lengthen stays and increase visitor expenditures to the area include: the development of a tourist information centre and riverfront park, construction of an attractive commercial core, upgrading of the provincial rest area at the bridge, repairs and upkeep to the bridge and developments along the St. John River which lengthen the stay in the area.



Hartland Location Map
Carte d'Emplacement de Hartland

FIGURE 1.1 Hartland Location Map



KEY PLAN
CARTE-REPÈRE

SCALE 1:50.000 ÉCHELLE

Park Location Map
Carte d'Emplacement du Parc

FIGURE 1.2 Park Location Map

2.0 RESOURCE INVENTORY

The development of an 18 hole championship golf course in a provincial park structure is intended to draw tourists to the area, lengthen visitor stay in the St. John River Valley and encourage local use. The purpose of this study is to create a feasible concept plan and implementation strategy for the development of a four season tourist recreation park in Hartland.

2.0 RESOURCE INVENTORY

This chapter presents an inventory of the physical charateristics found on the site. Figure 2.1 illustrates the existing conditions encountered.

2.1 Physical Features

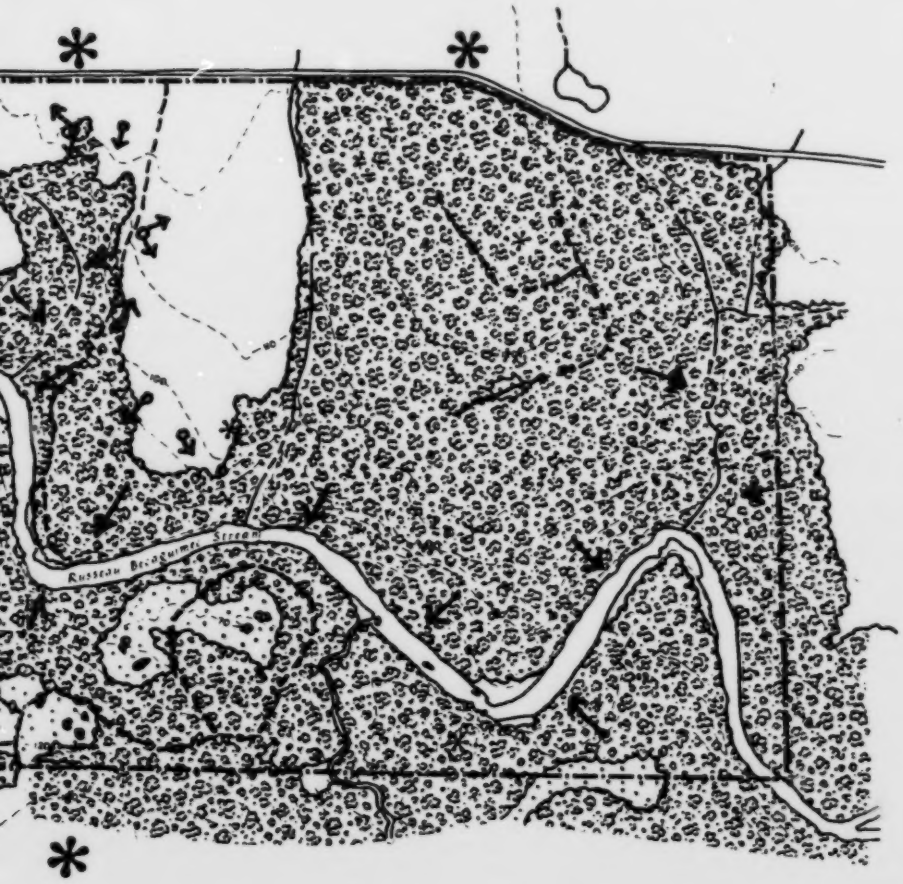
The visual appeal of the site comes from the diverse topography of the region. The undulating to gently rolling topography with isolated hills and fairly steep slopes afford views of the mighty St. John River. Streams and brooks flow down to wooded areas along the Becaguimec Stream and empty into the St. John River. The contrast of expansive, rolling agricultural land, steeply sloped valleys, shear rock faces, flood planes, lowlands and forested areas provide an aesthetic backdrop for panoramic views of the valley. Figure 2.2 illustrates site slopes.

2.2 Soils and Geology

Results of glaciation are apparent in the mantle of glacial till, which was left by the retreat of the ice. The underlying bedrock is a calcareous dark grey and occasionally bluish and greenish shale and slate, as well as, micaceous and schistose sandstone of Silurian and Pre-Silurian formations. The bedrock is close to the surface, generally encountered at depths between 0.5 metres and 1.5 m. Rock outcrops occur along the valley walls and occasionally in the fields.

The grey loamy Caribou soils are formed from Glacial Till and are characterized by small stones and boulders. Drainage is good and occasionally excessive in areas of very steep slopes and where bedrock comes closer to the surface. This condition has resulted from the erosion of topsoil by rain and run-off water. In the wooded areas the soil is deeper with a thin dark coloured layer near the surface which contains much organic matter.

FIGURE 2.1 Existing Conditions Map



Parc Provincial de
HARTLAND
Provincial Park

GOOD VIEWS
BONNES VUES

PEAK
CIME

DRAINAGE PATTERN
TRACE DE DRAINAGE

CREEK
RUISSEAU

TRAIL
SENTIER

PROPERTY LINE
LIMITE DE PROPRIETE

FOREST
FORET

CULTIVATED LAND
TERRE CULTIVEE

SHRUB & BUSHES
ARBRISSEAUX ET BUISSONS

Scale
Echelle
10 50 100 150 250 500m

December 1987
decembre 1987

Project No. 87-151
Projet No. 87-151

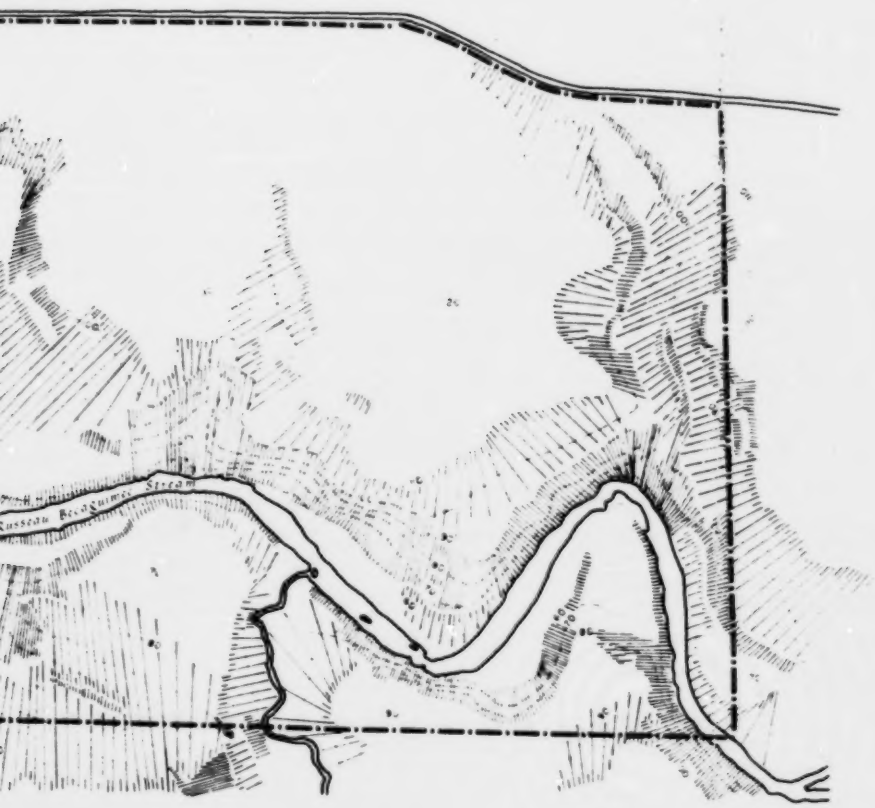
Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick

Existing Conditions
Conditions Existantes

Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

FIGURE 2.2 Slopes Map

Parc Provincial de
HARTLAND
Provincial Park



0 - 10 % Slopes Dénevellations

10 - 20 % Slopes Dénevellations

20 %- Slopes Dénevellations

Scale: Echelle: 10 50 100 150 250 500m

December 1987 Project No. 87-151
décembre 1987 Projet No. 87-151

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick

Slopes
Dénevellations

Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

The topsoil is commonly open, friable, and dry, and contains fragments of shale and slate the size of sand. The topsoil layer averages 150 mm with variations from 75 mm to 300 mm. The underlying leached layer, contains very little organic matter, is very acidic and littered with small stones.

Variations in soil that occur on the site are indicated on Figure 2.3 and outlined below:

Caribou Heavy Loam:
- texture between loam and clay loam with fragments of shale and slate,
- good drainage with depletion of organic matter in cultivated fields.

Caribou Light Loam:
- somewhat sandier, slightly more organic matter and a better structure than heavy loam.

Caribou Shaly Loam:
- high content of shale,
- drainage is good to excessive,
- low organic content, and
- frequent outcrops of rock.

Glacial Outwash Deposits:
- gravel and sand with subrounded stones,
- minor basal till, bedrock and alluvium.

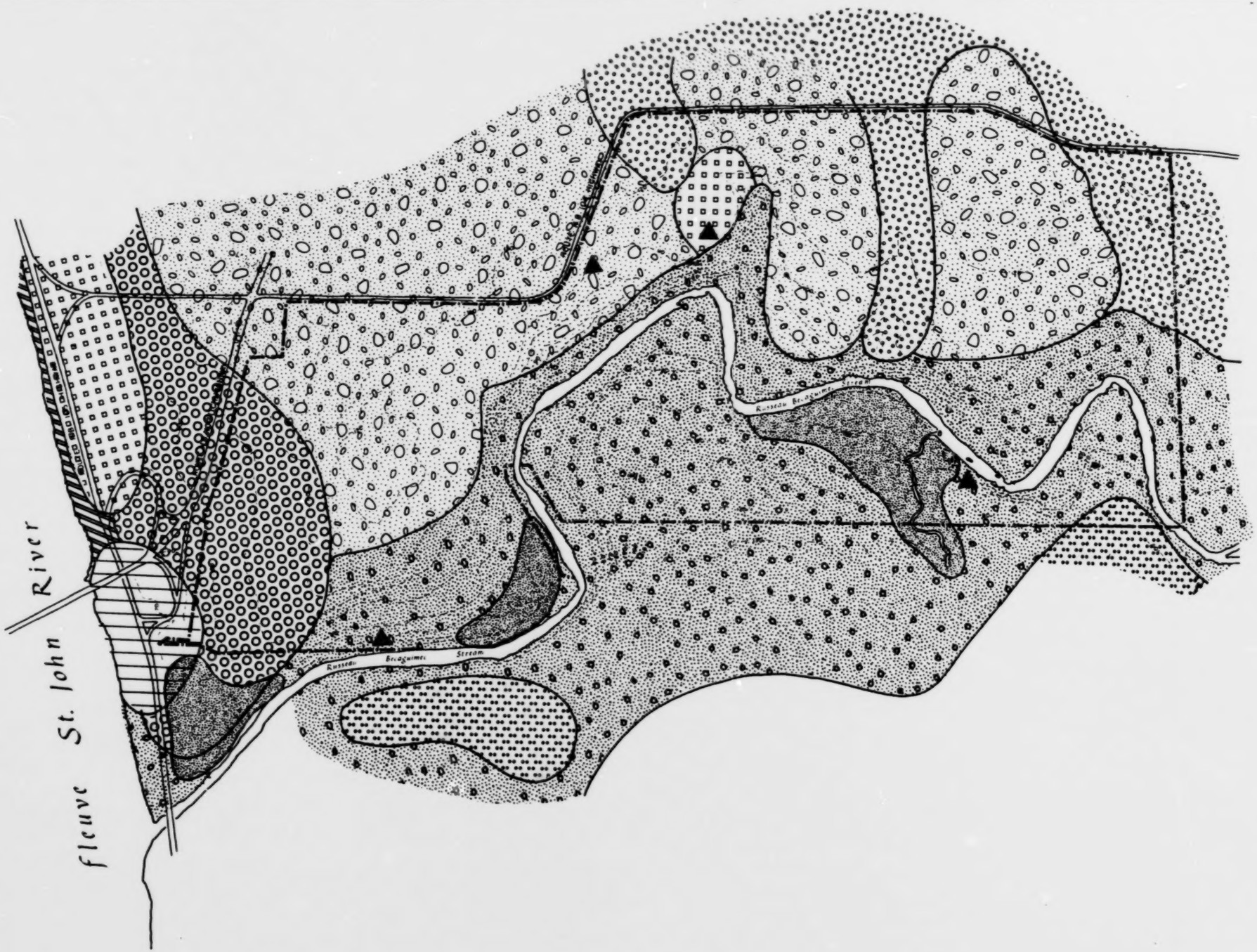
Washburn Clay Loam:
- poorly drained soils,
- high organic matter content,
- granular,
- pH approximately 7.0.

Riverbank Sandy Loam:
- fairly rich in organic matter,
- well developed granular structure,
- mottled, yellowish-brown to greyish subsoil.

Gagetown Gravelly Loam:
- developed on gravelly outwash,
- water worked sand and gravel, becomes dry and warms up early in spring.

Interval Silty Loam:
- immature soils on recently deposited bottomland,
- fine sandy loam,
- fair amount of organic matter,
- 50% silt, 25% very fine sand, and 25% clay.

Rough and Stony Land (Undifferentiated): slopes over 25% dominant.



Parc Provincial de
HARTLAND
Provincial Park

CARIBOU HEAVY LOAM
LOAM EPAIS DE CARIBOU

CARIBOU LIGHT LOAM
LOAM LEGER DE CARIBOU

CARIBOU SHALY LOAM
LOAM SCHISTEUX DE CARIBOU

GLACIAL OUTWASH DEPOSITS
EPANDAGES FLUVIO-GLACIAIRES

RIVERBANK SANDY LOAM
LOAM SABLEUX DES RIVES

WASHBURN CLAY LOAM
LOAM ARGILEUX DE WASHBURN

GAGETOWN GRAVELLY LOAM
LOAM CAILLOUTEUX DE GAGETOWN

INTERVAL SILTY LOAM
LOAM LIMONEUX PAR INTERVALLES

ROUGH & STONY LAND
TERRAIN ROCHEUX ET RUGUEUX

ROCK OUTCROP
ROC

Scale
Echelle 10 50 100 150 250 500m

December 1987 Project No 87-151
decembre 1987 Projet No 87-151

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick

Soils Sols

Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

FIGURE 2.3 Soils Map

2.3 Hydrology

The recession of the glacial ice carved the most notable features of the site , the St. John River and the Becaguimec Stream. These dynamic waterways provide seasonal effects, scenic beauty, fishing opportunities, sounds of water, a means of visual orientation within the site and great recreation potentials.

Existing springs have provided a source of water for generations to farmers on the site. Forty-one wells exist in a 17,000 hectare radius of the site with a minimum 45.5 litres/min. and 91 litres/min. maximum output. The average depth of wells in the area is 29.9 metres compared to a provincial average depth of 33.5 metres.

The high water level of the Becaguimec Stream is 47.96 metres.

2.4 Vegetation

Plant communities vary with topography, depth of bedrock, slpoes, exposure, and moisture content of the soil. Approximately 30% of the park site has been cleared and the land used for agriculture. The remainder contains a mixture of predominantly cedar, white spruce, balsam fir, white birch, poplar, alder, with some white pine, maple, and yellow birch.

The river banks along the Becaguimec Stream are covered with trees anchored to the steep valley slopes. The wooded area provides a pleasant natural setting, isolated from the built environment. The wooded area at the western end of the site was logged twenty years ago, and has grown over.

2.5 Fish and Wildlife

The site is not important as wildlife habitat. The predominant animal species inhabiting the area are deer and moose. The steep slopes and presence of agricultural land provide limitations to wildlife. The area is too well drained for the formation of large wetlands for waterfowl.

The primary concern would be the preservation of Atlantic Salmon and Brook Trout in the Becaguimec Stream.

3.0 SITE ANALYSIS

3.0 SITE ANALYSIS

3.1 Scenic Analysis

The visual quality of the site can be analyzed in terms of degree of impact and type of view. The site hosts a variety of long vistas and panoramic overview opportunities. Contained views offer glimpses of landscape elements. Scenic features include the landmark "Hartland Covered Bridge", the Hugh John Fleming Bridge, many buildings, the dynamic waterways and the forest. Views are also contained by the forest, as well as, the disappearance of the horizon witnessed from low areas looking out.

Sources of visual blight are not created by the surrounding land uses.

The site is highly visible from the Trans Canada Highway, enhancing the ability of the site to draw tourists to the park.

3.2 Climate

Climate is an important factor influencing recreational pursuits. Predictable weather conditions will tend to increase visitation. The site is situated in a transition zone between the north and south regions, providing relatively warm and dry conditions, by New Brunswick standards. The Hartland area experiences 124 days of measurable precipitation composed of 256 cm of snow and 683 ml of rainfall. The last day of frost occurs on May 23 and the first on September 21. The mean maximum temperature is 10.9 degrees C. and the minimum is -0.9 degrees. The strong and constant winds predominantly funnel down the St. John River from a north to north-west orientation. A less influential southwest wind is also witnessed during the summer.

3.3 Recreational Suitability

The natural capability of the site to support recreational pursuits has been derived from existing slopes, accessibility, preservation of scenic quality and ecological constraints. A rating has been applied to areas within the site based on potential appeal (views, diversity of landscape, variety of spatial enclosure,...), and constraints (slopes, soil condition, adjacent land uses, flooding,...). Adherence to this recreational suitability plan will ensure that the development concepts reflect the natural limits of the site's capability.

Four categories have been used to reflect the suitability for recreational development based on the type of density use that could be supported. The categories are listed below and illustrated on Figure 3.1 Recreation Suitability map.

No suitability:
- slopes over 20% (to prevent erosion),
- poor access availability,
- hazardous and dangerous land,
- ecological fragility,
- adjacent land use.

Suitability for Low Density
- slopes 10-20% with limited access,
- passive observation of flora and fauna, photography, interpretive areas, primitive camping,
- flooding potential.

Suitability for Medium Density:
- compromise between low and high density,
- slopes 10-20%,
- limited ecological impact,
- day-use activities, overnight camping, recreational programs,
- fairly good access.

Suitability for High Density:
- intensive development of a variety of recreational activities without detracting from environment.
- commercial development, buildings, organized group participation activities and sports,
- slopes under 10%.

Parc Provincial de

HARTLAND

Provincial Park

NO SUITABILITY
AUCUNE ADAPTIBILITE

LOW DENSITY SUITABILITY
ADAPTIBILITE MEDIOCRE

MEDIUM DENSITY SUITABILITY
ADAPTIBILITE MOYENNE

HIGH DENSITY SUITABILITY
ADAPTIBILITE ELEVEE

Scale
Echelle 10 50 100 150 250 500m

December 1987 Project No. 87-151
decembre 1987 Projet No. 87-151

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick

Recreation Suitability
Adaptibilité Récréative

Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

FIGURE 3.1 Recreation Suitability Map

4.0 CONCEPT PLAN

4.0 CONCEPTUAL PLAN

4.1 Concept Options

Two concept options were developed and presented to the review committee. Each concept was based on the following considerations:

- terms of reference as issued by the Department of Tourism, Recreation and Heritage;
- desires of the Hartland Steering Committee;
- review committee response to the list of possible activities for the park as developed by the consultant team;
- site analysis, natural restraints, potential development opportunities and recreation suitability of the site;
- anticipated maximum potential budget for implementation in the near future;
- existing tourism infrastructure; and
- the market assessment as presented in Section 6.

The primary differences between the two concepts were the location of the clubhouse, the golf course routing plan and the scale of the Agricultural/Arts & Crafts facility. One concept was selected as the preferred choice and revisions made before proceeding to the master plan stage.

4.2 Park Character

The park's overall character will reflect its location in the St. John River Valley and its year-round use as an outdoor recreation area within a natural environment. The rural setting and great diversity of the landscape will be reflected in the subtle adaptation of the land to facilitate recreational activities. Building styles will blend into the environment and while not demanding attention they will be clearly obvious.

The subtle underlying theme for the park will not call attention onto itself, but rather act as a unifying continuity for the park elements and blend them harmoniously into the landscape. All visual elements of the park (signage, buildings, parking lots, trails, playground...) should be constructed of similar materials, employ the same colours, have reoccurring locations, and be in scale with the development.

4.3 Park Goal

To provide a place for the year-round pursuit of recreational opportunities associated with the enjoyment, education and preservation of nature.

4.4 Park Objectives

Recreation: to accommodate a variety of recreational pursuits without placing a large detrimental impact on the natural environment.

Nature: to allow a diverse level of contact with nature for the enjoyment and education of the visitors.

Conservation: to preserve the undeveloped landscape, fish and wildlife along the Becaguimec Stream Valley.

Tourism: to compliment the existing tourism infrastructure, covered bridge, motels and campgrounds, along the St. John River for tourists.

Golf: to provide a top ranked golf course for regional use, tournament play and as a draw for tourists.

Community Service: to provide facilities which can accommodate community events, banquets, festivals, fairs and recreation.

5.0 MASTER PLAN

5.0 MASTER PLAN

This chapter outlines the detailed concept or master plan for the park, as illustrated in Figure 5.1.

5.1 Access and Circulation

One of the main attributes of this site for a park is the high visibility along the Trans Canada Highway and ease of access. Highway 104 will become the only access route to the park with three vehicle entrances; the main entrance at the club house, a staff maintenance and administration entrance, and a secondary (later phase) entrance for the day use area. Vehicle circulation within the park is minimized by providing short entrance roads terminating in one parking lot. This will reduce construction costs, snow removal costs and give the pedestrian a higher level of priority in the park. Trails will connect all activities areas within the park and link complementary activities (motel, campground, Municipal Park) outside the park.

5.2 Golf Course Design

The setting for the Golf Course is ideally situated on a beautiful parcel of land overlooking the Becaguimec River and the Town of Hartland. The property is well suited for the development of a high quality golf course capable of attracting the attention of the regional and national golfing public as well as international tourists.

The ultimate design task at Hartland has been to design a golf course facility capable of challenging and pleasing golfers of all levels of ability and at all handicap levels.

The course has been designed with dual purpose in mind; to be capable of hosting a major professional event and yet be absolutely enjoyable and playable for the middle and forward teeing decks.

Physical Setting

The golf property meanders in a north-south direction and takes on a long, ribbon like form, paralleling the Becaguimec Stream below. With the exception of two or three holes, the golf course itself is perched atop the rolling and wooded tableland, some 60 metres above the river. The view to the wooded valley will be a dominant and recurring theme throughout the golf course lands and the rugged, wooded valley slopes will form a strong and defined edge throughout the property's entire length.

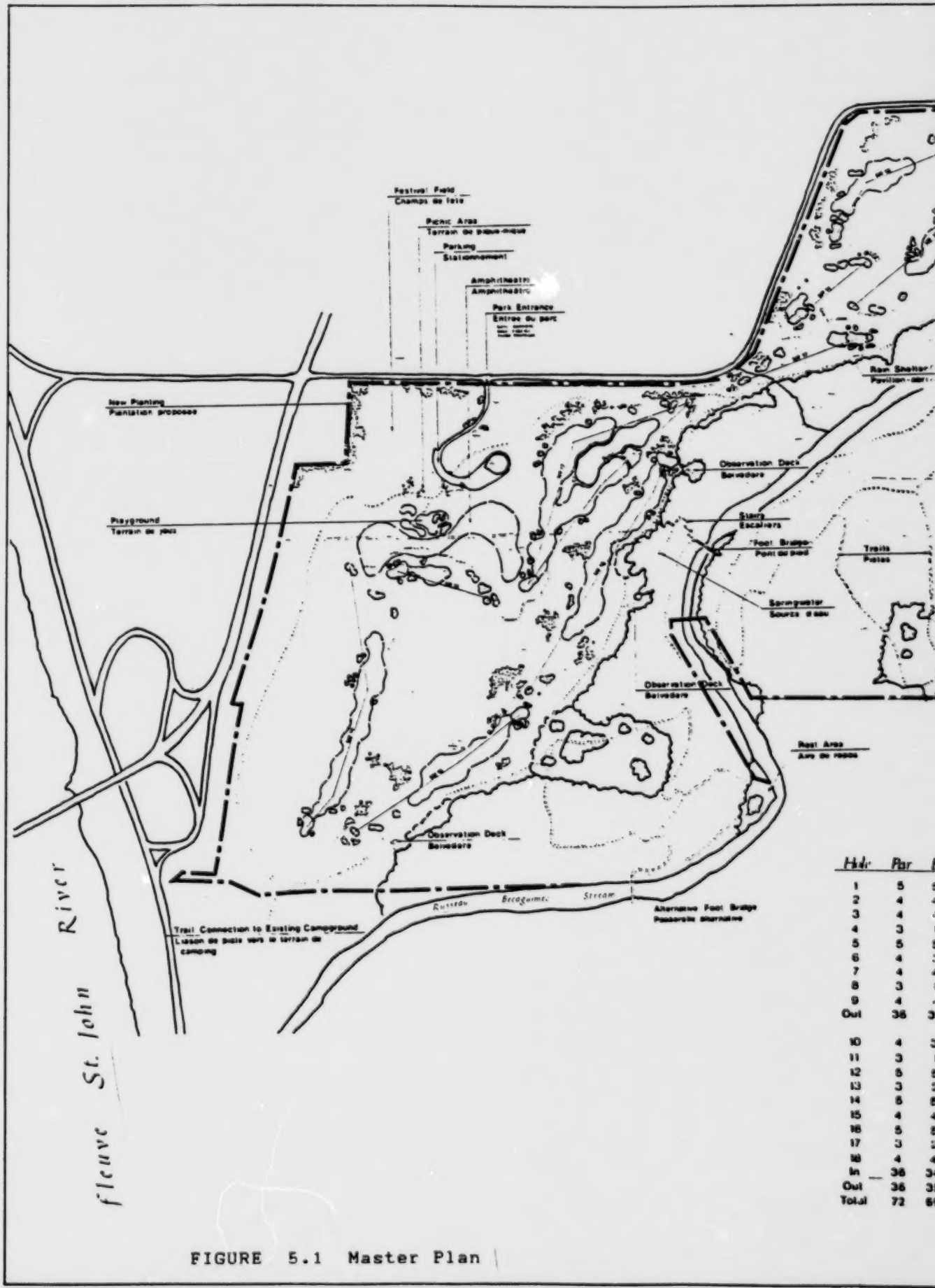
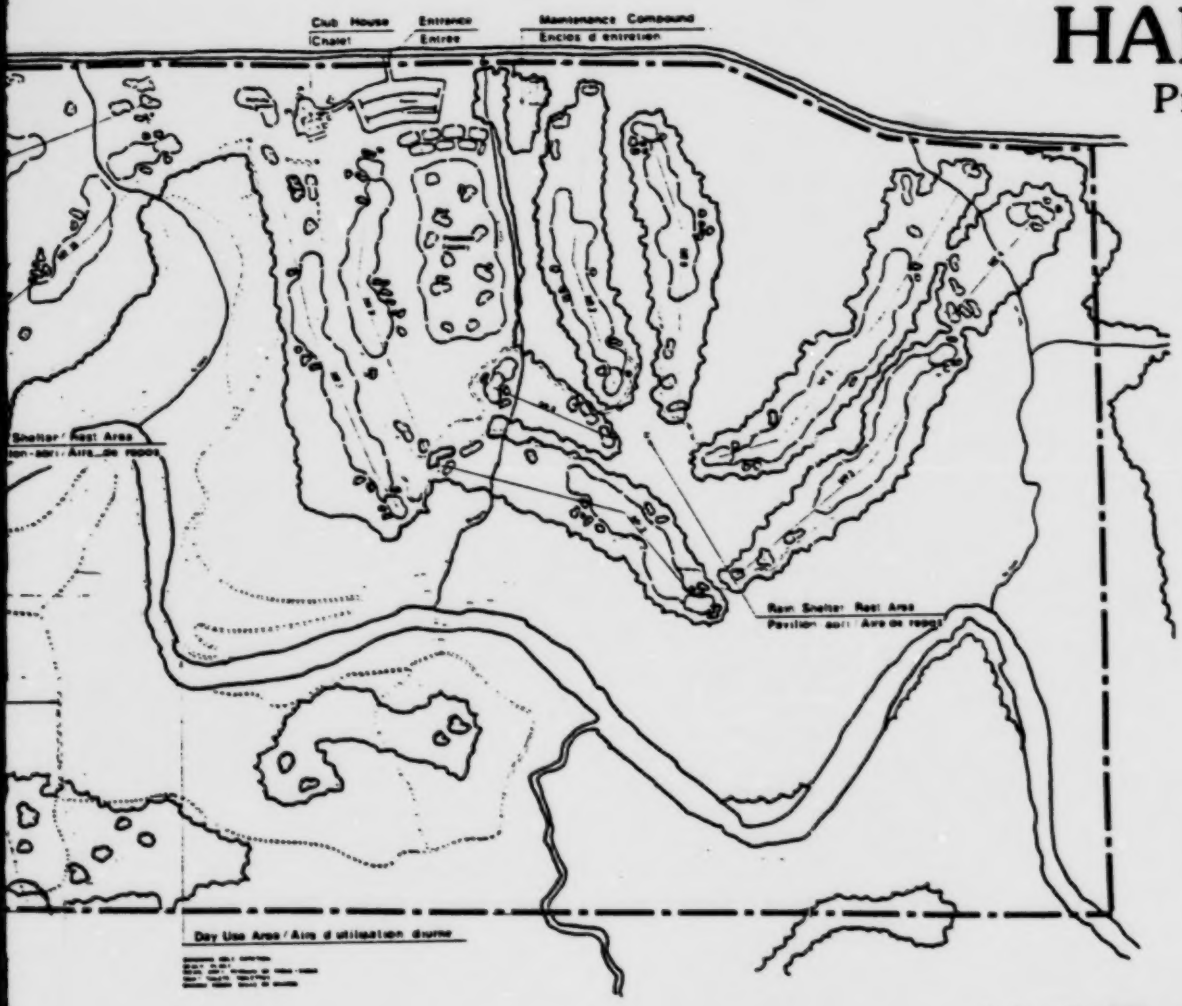


FIGURE 5.1 Master Plan

Parc Provincial de
HARTLAND
Provincial Park



Scale:
Echelle:
10 50 100 150 250 500m

December 198-
décembre 198-

Project No. 8-L51
Projet No. 8-L51

Par	Blue	White	Red
5	533	483	425
4	409	381	320
4	429	390	335
3	190	159	141
5	555	503	437
4	388	357	310
4	441	411	351
3	177	137	113
4	414	384	303
36	3539	3193	2735
4	388	334	274
3	185	154	123
5	561	524	436
3	206	178	153
5	545	511	470
4	404	373	319
5	526	495	414
1	233	191	167
4	429	389	330
36	3435	3149	2696
36	3539	3193	2735
72	6974	6342	5431

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick

Master Plan
Plan Maître

Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

The views up and down the river valley from numerous points on the golf course and the clubhouse will be inspiring and no less than spectacular in the fall. A strategic view of the town of Hartland and the covered bridge is revealed at the location of the 12th, 13th, 14th and 15th greens, and the 13th and the 14th tees. The view of the Town is important to aesthetically link the Town, the golf course and the covered bridge.

The golf course itself will also be visible from the Trans Canada Highway, as appeal to passing motorists and tourists is felt imperative. Areas of the 13th, 14th, 15th, and 16th golf holes will be immediately visible from traffic on the Trans Canada Highway, both from northbound and southbound vantage points.

The Golf Course Routing Design

The final routing for the Hartland Golf course is characteristically known as a double loop design, in other words both nines begin and end at the clubhouse. Each loop in this design possesses its own distinct identity. The front nine or the north nine, will play quite different from the back nine as seven holes play completely in wooded areas. This lends the essential ingredients of variety and character to the golf course design, as the remaining eleven holes are sited on generally open land. This will increase the memorability factor of the course, an important element in attracting repeat golfers.

In topographic terms, the site is deceptively rolling, ranging from fairly gentle rolls to rather marked and abrupt changes in elevation. There is not anything close to a flat hole on the course.

Both nine holes are equally balanced for par and yardage and both return to the clubhouse. To accommodate the large numbers of average quality players, the safety margins between fairways are generous.

The proposed layout presents a wide variety of shot values in that power, finesse and accuracy shots are equally stressed over the duration of the golf round. As one progresses through the golf course a good design balance is witnessed as the configuration and length of the holes vary a good deal.

The greens will be large and undulating, averaging about 6000 square feet in size offering a host of pin positions and low maintenance. The tees will also be large, to resist compaction and wear and will average about 7000 square feet per hole. There are three teeing decks per hole with the middle or white tees being the largest as they will receive the most play.

Golf Card

HOLE	PAR	BLUE	WHITE	YELLOW
Front Nine				
1	5	533	483	425
2	4	409	381	320
3	4	429	390	335
4	3	190	159	141
5	5	555	503	437
6	4	388	357	310
7	4	441	411	351
8	3	177	137	113
9	4	414	384	303
OUT	**36**	**3539**	**3193**	**2735**
Back Nine				
10	4	368	334	274
11	3	165	154	123
12	5	561	524	436
13	3	206	178	153
14	5	545	511	470
15	4	404	373	319
16	5	526	495	414
17	3	233	191	167
18	4	429	389	330
IN	**36**	**3435**	**3159**	**2693**
OUT	**36**	**3539**	**3193**	**2735**
TOTAL	**72**	**6974**	**6352**	**5428**

All measurements are shown in yards which is the standard in the golf industry.

As illustrated by the Golf Card there is a tremendous length variation at the Hartland Golf Course. This will create a layout of diverse interest and appeal to golfers of all levels of ability and allow the golfer to play the course differently each time. The proposed layout is in fact three entirely different courses: the blue course for professionals and low handicap players, the white course for average and middle handicap players and the yellow course for beginners and high handicappers. The length variation at Hartland is substantial ranging from 6974 yards (6377 m) for blues, 6352 (5808 m) for whites and 5428 yards (4963 m) for yellows, a 1546 (1414 m) yard differential from front to back or about 85 yards per hole.

This extraordinary diversification in length is the proper way in which golf courses are designed to accommodate both championship play as well as the vast majority of average to below average players.

In short, this is a golf course designed for all golfers: the course is designed with enough difficulty and challenge to test the games' premier players, but is particularly suited to the broad spectrum of average and tourist golfers.

Practice Facility

As designed, the proposed practice facility will be the finest in Atlantic Canada if not Canada. the range is some 300 (274m) yards in length by 100 yards (91m) in width. The tees are multi-tiered and angled towards the centre of the range. Thirty players will be capable of practicing at one time and significant revenue is expected from this source. The tees are broken and divided by mounds for privacy and aesthetic relief. Several target greens are strategically placed throughout the facility to provide targets, positioned at various lengths from the tee decks. Practice fairway bunkers will be available for those wishing to practice this shot.

A practice putting green has also been designed and is within close proximity of the clubhouse and the first and tenth tees. The putting green should be large to distribute wear and accommodate a large number of people. A putting surface size of 8000 sq. feet (743 sq. m.) is recommended.

Irrigation and Water Sourcing

As municipal water is not available the most economical source of water supply for the golf course is the Becaguimec Stream. Drilled wells may be feasible but are far more expensive to develop. We recommend drawing from the stream at a point below the proposed twelfth and sixteenth golf holes and pulling the water to a proposed holding pond on the twelfth hole. The water draw will be approximately 200,000 imperial gallons per day (909,200 litres) during the dry months of June, July, and August. The proposed holding pond is a strategic golf hazard and should be highly visible and therefore it should be quite large for its aesthetic appeal and to ensure that daily water drawdown is minimized.

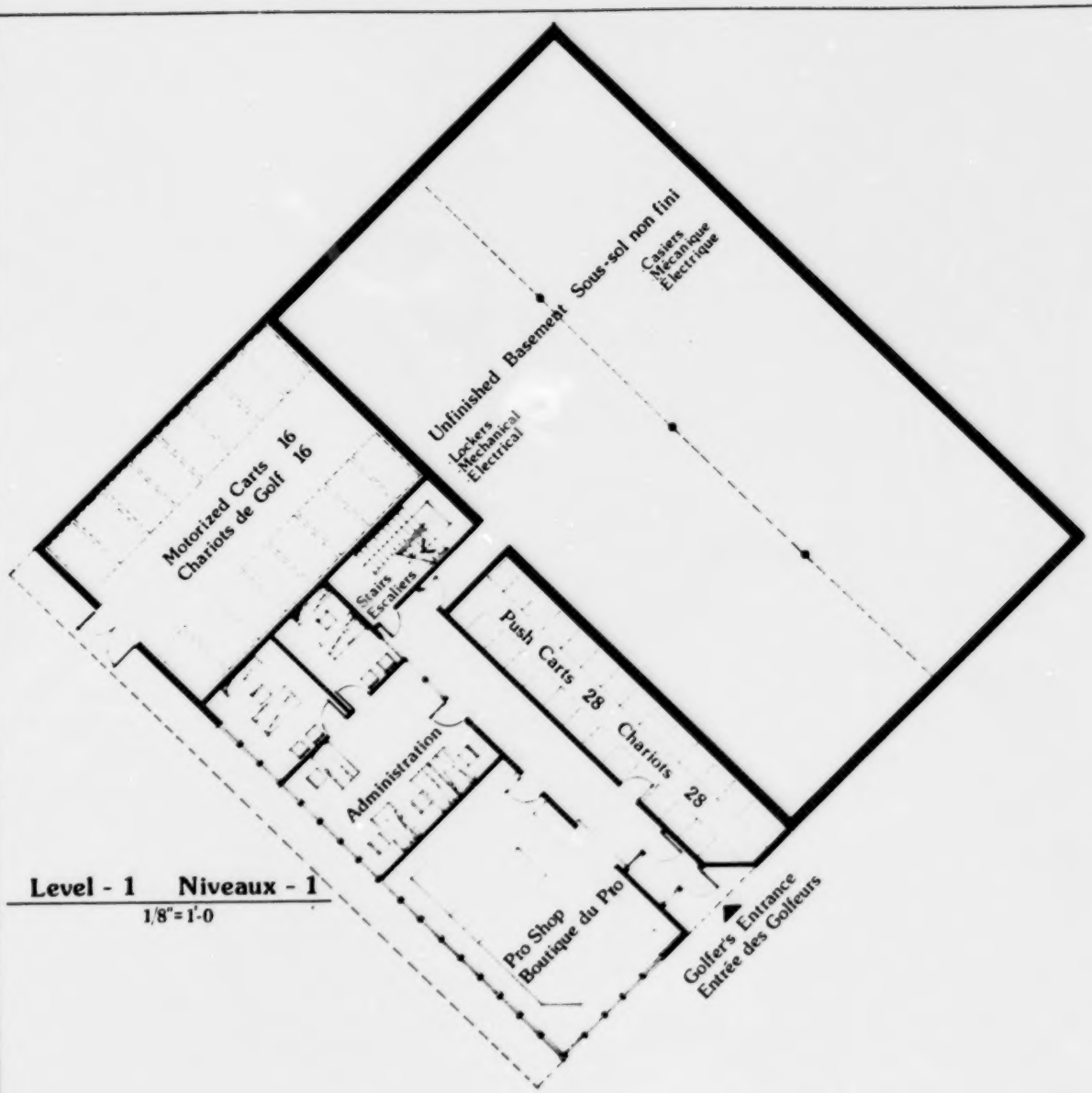
A small pump station would be necessary at the stream's edge to pull water from the stream up some 65 metres in elevation to the holding pond. At the holding pond, a vertical turbine pumping plan capable of generating 800 imperial gallons (3637 l) per minute is recommended to distribute irrigation water throughout the golf course property.

A single line, tee to green fully automatic irrigation system is recommended for Hartland and has been budgeted for accordingly. This will reduce operation costs and keep the course in top form throughout the dry months of summer.

5.3 Clubhouse

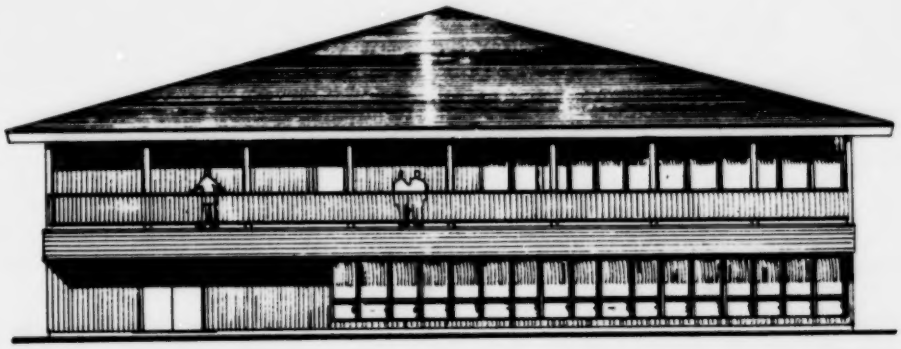
The proposed golf clubhouse, parking lot (for 180 vehicles) and practice facility are located in the central portion of the site with an outstanding view out over the opening and finishing holes of the golf course and the Becaguimec Stream Valley. The Clubhouse itself is conveniently located about 100 metres from New Brunswick Highway 104 and 1500 metres from the TCH. The Clubhouse will therefore be visible to southbound motorists and its proximity to the highway will make site servicing convenient. The Clubhouse is oriented to maximize solar gain for energy efficiency. A drop-off at the main entrance will enable wheel chair access to the main floor. The pro shop, located within the main clubhouse, will have a commanding view of both the first and tenth tees so as to have good starting control over both tees. Carts and clubs will be stored in this lower level with additional storage available in the maintenance compound.

Floor plans and elevations of the Clubhouse are illustrated in Figure 5.2 and a perspective view of the Clubhouse from the 9th green is illustrated in Figure 5.3.



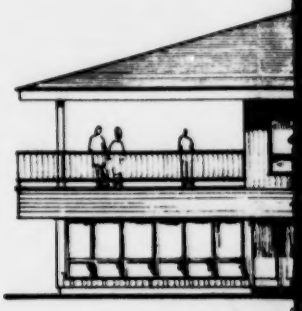
Level - 1 Niveaux - 1

1/8"=1'-0



South Elevation **Élévation sud**

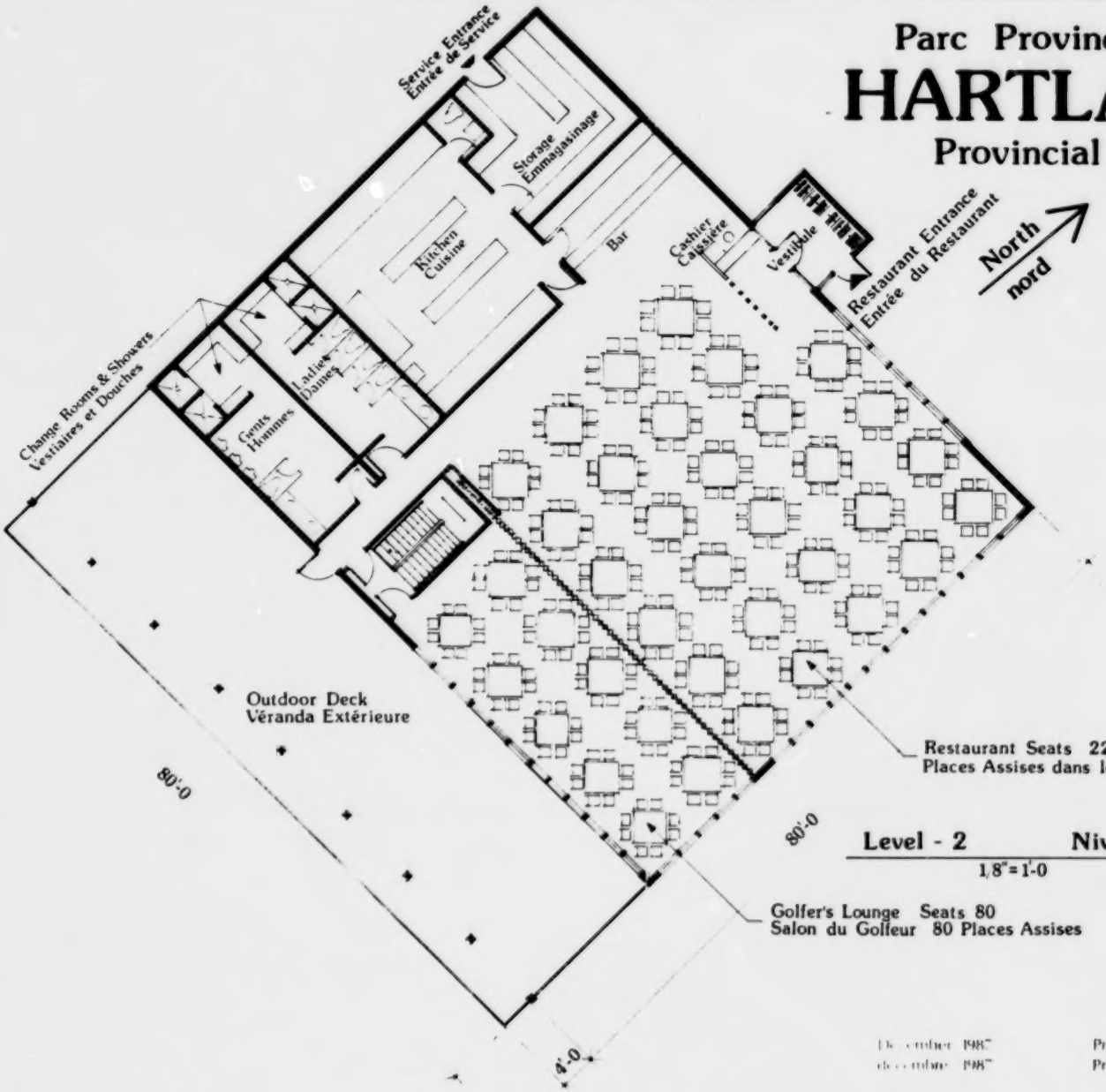
1/8"=1'-0



East Elevation

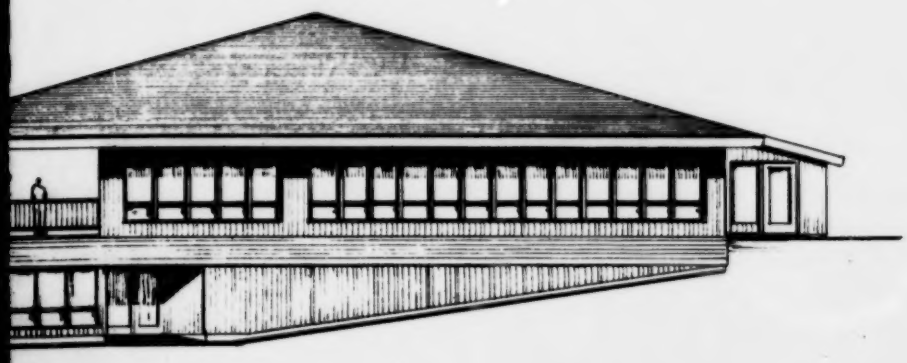
FIGURE 5.2 Clubhouse

Parc Provincial de
HARTLAND
Provincial Park



Level - 2 **Niveaux - 2**

1/8"=1'-0



Élévation est

1/8"=1'-0

October 1987 Project No. 87-151
octobre 1987 Projet No. 87-151

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick

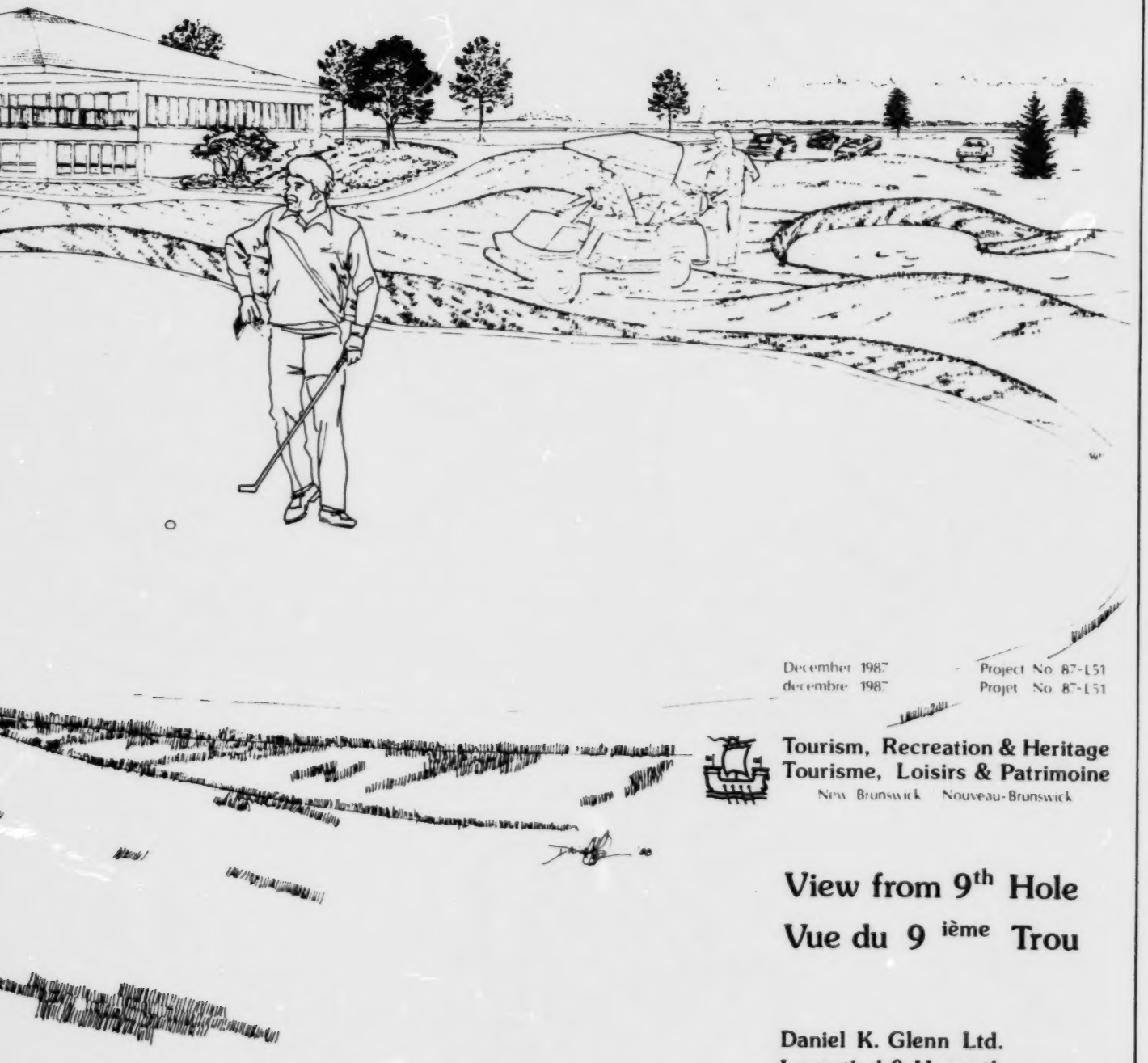
Clubhouse/Chalet

Pavillon/Chalet

Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

FIGURE 5.3 Prespective View from 9th Green

Parc Provincial de
HARTLAND
Provincial Park



December 1987 - Project No. 87-L51
decembre 1987 - Projet No. 87-L51

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick

View from 9th Hole
Vue du 9 ième Trou

Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

The upper level of the Clubhouse will contain the lounge and dining facilities for social activities and a players lounge will offer magnificent views over the golf course. The players lounge will access an open air deck, partially protected from sun and rain by a roof. From the deck numerous vistas including the eighteenth green, tenth tee and putting green to the west; the first tee and Becaguimec Stream Valley to the south, and the ninth green and practice facility to the east. The first and second levels of the Clubhouse will consist of 862 sq. m. of floor space with another 335 sq. m. of basement (lockers, service room and future use space). An approximate breakdown is shown below:

Level 1

Pro Shop	48 sq. m.	- green fees, locker rentals, pro shop sales
Office	46 sq. m.	- three offices
Push Cart Storage	35 sq. m.	- for 28 carts
Motorized Cart Storage	77 sq. m.	- for 16, remainder outdoors and in maintenance building
Lockers		- 100 lockers
Service Room		- electrical entrance, hot water tank, sump pump, cleaning supplies.

Level 2

Vestibule	7.5 sq.m.	- coat storage, handicap access
Restaurant	212 sq.m.	- 224 seats, movable partition to accommodate 304 seats
Golfers Lounge	62.5 sq.m.	- 80 seats
Bar	12.5 sq.m.	- work area for two bartenders
Kitchen Storage/ Toilet	27 sq. m.	- 1 toilet, 1 basin, service entrance
Kitchen	49 sq. m.	- full scale service
Mens Change Room	23 sq. m.	- 3 urinals, 1 toilet, 2 basins, 2 showers
Ladies Change Room	23 sq. m.	- 4 toilets, 2 basins, 2 showers
Outdoor Deck	170 sq. m.	- seating available

5.4 Rain Shelters

Rain shelters have been incorporated into the golf course to provide a place for temporary shelter from the rain and sun. The shelters would be constructed of materials to match the architecture of the Clubhouse. Oriented for scenic vistas and views of the golfers, these shelters would also act as a pleasant rest area for players waiting to tee off. The front shelter is nestled in the woods between the 5th and 7th greens and the 6th and 8th tees. In contrast the back shelter is located in the open between the 11th and 17th greens and the 18th tee.

5.5 Tree Planting

A modest tree planting program is recommended to screen long open views of the highway, buffer winds and to create pleasant spaces around the clubhouse and day-use area. Some limited planting is also desirable along the holes on the back nine to create some visually smaller spaces. The planting of very small stock (whips) would be suitable for the golf course and buffer areas; however, larger size material would be desirable around the clubhouse.

5.6 Maintenance compound

The maintenance compound has been located within the wooded area of the park, out of sight and yet close to the clubhouse. A tree buffer will be planted between the compound and the parking lot. A separate controlled entrance will lead to a gravel lot for staff parking. A 365 sq. m. pre-engineered steel building will be used as a repair depot, storage of supplies and equipment and park administration office. The building will be painted to match the colours used on the clubhouse. The entire area will be surrounded with a chain link security fence and illuminated by dusk to dawn lights.

5.7 Day Use Entrance

A day use entrance has been located in the western corner of the site to provide a highly visible and very close access point to the park on Highway 104. An Agricultural Interpretive/ Arts and Crafts Display/Washroom Building has been perched on a knoll for maximum exposure to travellers on the Trans Canada Highway. This vantage point will also provide commanding views of the Town, covered bridge, St. John River and the golf course.

Park access will be controlled by a gate and identified by a park entrance sign and flags. The form of the existing

landscape and golf course design will be reflected in the design of the use entrance, with long curving lines, open views, earth mounds and manicured lawn areas. The entrance area will be attractively landscaped with earth berms and tree plantings. An asphalt access road winds its way to the multi-purpose building. This area will operate for the most part as a rest area for travellers with parking for 24 vehicles and 10 travel trailers. An outdoor entry plaza will provide a meeting and orientation space with a kiosk outlining park activities. The small 80 sq. m. building will provide washroom facilities and an indoor display area for local crafts and art works, as well as interpretation displays for this agricultural region. The architecture will be in harmony with the Clubhouse and will have open views toward the Town. This area is illustrated in Figure 5.4.

The existing slope will facilitate the establishment of a grassed amphitheater from which people visiting the rest area or a gallery for tournament play, can observe golfers on the 12th and 13th green and the 14th tee - three of the most demanding holes on the course. Parents can watch play from benches perched around the elevated rim of a large playground, shaped like a sand trap, and still maintain surveillance of their children below. The playground will include a "Humpty Dumpty" wall built into a side slope, swings for small children, two slides built into the grassed slope, three spring mounted toys, a play structure and climbing tower and a sandworks structure consisting of hoist and pipes which convey sand from one level to another for inventive play.

A picnic area will surround the building and will consist of picnic canopies, tables, trash bins, barbecues, and trees for shade. A "festival field" located between the building and existing motel will act as a place for community events, fairs, picnics and festivals. A crusher dust trail will meander through this area and connect to the Bridgeview Campground.

Parc Provincial de
HARTLAND
Provincial Park

Access Road
Entrée

Parking (25)
Stationnement (25)

Agriculture Museum
Musée d'agriculture
- PLAZA PLACE
- WASHROOMS TOILETTES

Berm (Typical)
Berme (Typique)

Picnic Area
Terrain de pique-nique
- PICNIC SHELTERS PAVILLONS ABRIS
- WATER PUMP POMPE A EAU

Pond
Étang

Trailer Parking
Stationnement pour roulottes

Trail
Piste

SAND
SABLE

Amphitheatre / Gallery

No. 12

Playground
Terrain de jeux
- HUMPTY DUMPTY WALL MUR DE HUMPTY DUMPTY
- SWINGS BALANÇOIRS
- SLIDES GLISSOIRS
- TOWER TOUR
- SPRING TOYS JEUX SUR RESSORT
- SANDWORKS
- BENCHES BANCS

No. 13 Green

December 1987 Project No 87-151
décembre 1987 Projet No 87-151

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick

Day Use Area
Aire d'utilisation diurne

Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

FIGURE 5.4 Day Use Entrance Area

5.8 Day Use Site On Becaguimec Stream

The development of the picturesque and isolated "old swimming hole" on the Becaguimec Stream into a day use area for hikers and canoers will include a beach, picnic area, vault toilets, change house and a landing area for canoes and rafts. White water rafting and canoeing could be encouraged and promoted in late spring with a pick-up and drop-off program.

5.9 Trails

The park setting is very typical of the St. John River Valley in the region and offers a variety of interesting physical features. Aside from walking the golf course, a trail system will allow access to the various features of the park. All trails are located away from the golf course fairways and greens. Motorized vehicles, bicycles and snowmobiles will not be permitted on the trails.

Approximately 11.25 kms. of trails will be developed. A foot bridge located either at the middle of the site or across from the municipal park, will connect the 4 km of trails on the south side of the Becaguimec Stream to the 7.25 km. on the north side. These trails are laid out in loops to minimize retracing and provide a variety of trail distances and difficulty for visitor ability.

The trails would be clearly marked, self guided and include interpretive signage and three observation decks. Two decks located along the top of the stream valley beside the 16th hole would offer views of the Becaguimec Stream and surrounding countryside. A third deck located near the 15th tee would orient the visitor to the municipal park.

Cross country skiing could take place on many of these trails and terminate at the clubhouse for parking, meeting, waxing of skis and for a hot drink or meals. An area in front of the clubhouse could be flooded for ice skating or the pond on the 12th hole could be used for this popular winter activity.

5.10 Services

The location of the site away from municipal services and shallow depth (1.2 m) of bedrock have dictated a self servicing system for each development area. The buildings have been located close to Highway 104 for ease of electrical hook ups and short access roads. Underground electrical service for the Clubhouse and Agricultural/Arts & Crafts/Washroom from overhead primary is preferred. Overhead service for the maintenance building is adequate and no service is necessary for the day use site on the Becaguimec Stream. Water for the buildings will be supplied from wells and sewage will be handled by septic tanks and tile fields. Wells should be drilled to approximately 30 metres.

6.0 MARKET ASSESSMENT

6.0 MARKET ASSESSMENT

6.1 Market Analysis Approach

The market analysis focussed on the existing supply of and demand for tourism and recreational facilities and services in the Hartland market area. Opportunities were defined as situations of unsatisfied need due to insufficient or inadequate facilities, as well as non-existant facilities or services with potential to support and enhance growth and development of the Hartland area tourism industry.

The scope of investigation included:

- Provincial parks;
- Commercial fixed roof accommodation (hotels, motels, etc.);
- Tourist attractions;
- Fairs, Exhibits and Events;
- Retail Outlets;
- Banquet/meeting Spaces; and,
- Golf Courses.

Location of existing provincial Parks and local/regional resident travel patterns and service areas were the key criteria employed to define a primary market area for analysis. Consequently, parts of western New Brunswick and eastern Maine, U.S.A. were included as follows:

- All of the communities between Grand Falls/Grand Sault and Mactaquac bordering the Trans Canada Highway; and,
- Presque Isle and Houlton, Maine as well as the rural population between these two centres.

6.2 General Area Characteristics

The estimated 1988 market area population is approximately 70,000. More than 47,000 New Brunswickers live in Grand Falls/Grand Sault, Perth-Andover, Woodstock, Nackawic, Hartland and surrounding countryside. The population of Maine, U.S.A. falling within the market area exceeds 20,000.

The Canadian population located within the market area can be characterized as slightly older, significantly more English speaking, slightly less educated, more blue collar

oriented and earning slightly less household income than New Brunswick residents in general. Although comparative socio-demographic characteristics were not obtained for the U.S. residents, it is assumed that similarities to their New Brunswick counterparts are greater than the differences.

6.3 Tourism/Recreational Supply

The study area is primarily rural in nature with an agriculture dominated economy. Tourism has generally been "pass through" in nature, relying on a very few well-known attractions such as the Hartland covered bridge and the Falls and Gorge at Grand Falls to lure out-of-province visitors off the Trans Canada Highway. Although this section of the St. John River is naturally scenic, the study area appears to lack the scale and variety of attractions and destinations capable of holding visitors for an extended period of time.

Outdoor recreational opportunities for market area residents are provided by the primarily undeveloped natural resources (rivers, forests) in the region and the seven nearby provincial parks. The urban centres noted above are home to a variety of golf courses, community halls, and indoor recreational facilities used primarily by local residents.

PROVINCIAL PARKS

Use of provincial park campgrounds by residents and non-residents is declining in the Hartland area and throughout the province. Extensive campground facilities as part of the proposed Hartland provincial park cannot be supported on the basis of existing or expected future unsatisfied need. However, day use of picnic parks is gaining in popularity and may represent an important use.

Exhibit 6-1 summarizes the characteristics of the existing provincial parks located within the study area while Exhibit 6-2 illustrates their locations.

EXHIBIT 6-1
INVENTORY OF HARTLAND AREA PROVINCIAL PARKS

PARKS	YEAR OPENED	PARK CLASS	AREA HECTARES	SEASON	NUMBER OF CAMPSITES	NUMBER OF PICNIC SITES	NUMBER OF SHOWERS	NUMBER OF TOILETS	NUMBER OF ELECTRICAL OUTLETS	OTHER FACILITIES
LAKE GEORGE *	1958	Recreation	45.02	Jun.31 - Sep.15	50	41	4	8	27	- Trailer disposal, beach, fireplaces, drinking water, boat ramp
NORTH LAKE	1968	Recreation	46.54	Jun.23 - Sep.05	60	20	-	6	-	- Beach, fireplaces, drinking water
WOOLASTOCK *	1968	Wildlife/ Recreation	507.48	Year - round	200	124	4	28	100	- Trailer disposal, beach, fireplaces, drinking water, recreation equipment, boat ramp
MACTAQUAC	1965	Recreation	527.32	May.15 - Oct.15	305	150	20	87	232	- Trailer disposal, beaches, fireplaces, drinking water, lifeguard, recreation program and equipment, canteen, restaurant, boat ramps, hiking trail, golf course
HARTLAND	1980	Picnic	2.4	May.16 - Oct.13	-	10	-	2	-	- Drinking water
BEECHWOOD	1971	Picnic	7.89	May.16 - Sep.28	-	50	-	6	-	- Drinking water
MUNIAC	1956	Campground	2.99	Jun.13 - Sep.02	46	46	-	6	14	- Fireplaces, drinking water, recreation equipment

* Concessioned - privately operated campground

SOURCE: New Brunswick Provincial Parks, 1986 Statistical Report.

Provincial Parks in Study Area
Parcs Provinciaux dans la Zone d'Étude

EXHIBIT 6.2 Provincial Parks in Study Area

Five of the seven parks provide camping facilities and support services ranging from basic necessities (sites and drinking water) to a full compliment of amenities such as electrically serviced campsites, restaurant, golf course and waterslide. The other two parks are limited to picnic/ day use - providing only picnic sites, toilets and drinking water. Combined, the campgrounds offer a total of 660 campsites, of which over 370 are electrically serviced. Three market area private campgrounds provide approximately 270 additional sites, with 130 electrically serviced.

A review of New Brunswick Provincial Parks system use statistics for the period 1980-1986 suggests the following provincial and local trends and patterns:

- total park attendance (all parks combined) has dropped by almost 25% from 2.6 million visitors to just over 2 million. Camper visitation has reflected a similar pattern, declining more than 19% from 332,000 to 268,000 campers;

- New Brunswick residents have consistently represented 35% of total attendance, while other Canadian campers have declined from almost 50% to 46%. U.S. visitation has increased;

- The average length of stay at parks has dropped from 2.1 days in 1980 to 1.8 days in 1986 at the same time that campsite occupancy has shrunk to 40% from 50%;

- Hartland area parks have individually recorded mixed results since 1982 while as a group registering a loss of almost 18,000 visitors (Exhibit 6-3);

- Picnic parks outperformed the camping parks with both Hartland park and Beechwood park posting gains. Woolastook, after major upgrading in 1983, was the only camping park to show an increase, in visitation between 1982 and 1986, although its popularity dropped steadily from a peak in 1983 (Exhibit 6-3);

- Since 1982, Hartland area parks have increased their share of total New Brunswick provincial park attendance by almost 6% while losing approximately 5% of their share of campers. this pattern is heavily influenced by the declining camper interest in Mactaquac park, the largest park (measured by total visitors) in the provincial inventory.

This declining use of provincial park campgrounds is in sharp contrast to generally increasing non-resident and resident tourism traffic within the province.

EXHIBIT 6-3
TOTAL ATTENDANCE BY PARK, 1982-1986

PARK	1982	1983	1984	1985	1986	% CHANGE 1982-1986
LAKE GEORGE (E)	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	0.0%
NORTH LAKE	4,173	3,892	4,065	4,243	4,000	-4.1%
WOOLASTOOK	83,323	96,874	86,222	87,000	85,000	2.0%
MACTAQUAC	504,042	512,241	509,366	499,187	469,529	-6.8%
HARTLAND	35,904	45,671	43,174	37,125	52,511	46.3%
BEECHWOOD	30,331	35,055	30,537	31,973	32,900	8.5%
MUNIAC	11,718	11,402	12,655	10,915	7,875	-32.8%
TOTAL	694,491	730,135	711,019	695,443	676,815	-2.5%

(E) Estimate

SOURCE: New Brunswick Provincial Parks, 1986 Statistical Report.

The supply of Hartland area parks has changed little since 1982, with the exception of the Woolastook upgrading in 1983.

COMMERCIAL FIXED ROOF ACCOMMODATION

Annual and peak season demand for hotels and motels in the Hartland area indicates that supply currently exceeds demand although the industry has shown some signs of strengthening over the past few years. Thus success for any fixed roof accommodation developed within the proposed Hartland provincial park would be gained, at least in part, at the expense of existing Hartland area properties. The magnitude of impact and required industry adjustment would be proportional to the size of development

Commercial fixed roof accommodation in the market area is dominated by 21 properties of more than 10 rooms each, totalling more than 550 rooms. The majority, 517 rooms are available year round. In addition, 16 hunting and fishing camps were identified within the market area. These establishments operate only part of the year and can accommodate up to 220 quests at any one time while attracting a different market segment than the area hotels and motels.

Statistics compiled by the province reveal that combined annual occupancy for market area hotels and motels (excluding hunting and fishing camps) reached 48% in 1987, up from 46% in 1986 and 44% in 1985. Peak demand historically occurs in July and August with a stabilized monthly occupancy of approximately 75%.

New and planned developments in the area industry include the opening of the 36 unit Florenceville Inn (Spring of 1987), the proposed expansion of the Ja-Sa-Lee Motel adjacent to the proposed park site, and the opening of the new Lakeside Lodge and Resort (January, 1988, 8 rooms, 8 cabins). Addition of 10 small cabins and a recreation club as well as renovation of the existing restaurant are being considered by Ja-Sa-Lee owners at a cost of approximately $400,000. Furthermore, a feasibility study for a 70 unit motel development in Woodstock was recently completed (1987).

TOURIST ATTRACTIONS

The Hartland area has few designated tourist attractions recording substantial tourist attendance.. The Hartland covered bridge is and has been one of the area's primary draws. Development of any tourist attractions at the proposed Hartland provincial park should be designed to compliment the covered bridge attraction by providing tourists with two reasons for stopping in Hartland. An agricultural themed museum would represent a complimentary attraction with potential to strengthen the market area's appeal to tourists.

Exhibit 6-4, identifies and summarizes attendance at the area's tourist attractions. As illustrated, total annual 1987 attendance exceeded 5,000 for only three of the eight - Kings Landing Historical Settlement (87,000), Grand Falls and Gorge Museum (60,000 in 1986) and the Hartland Covered Bridge (15,000 at the visitor reception centre). Covered Bridge attendance as measured by use of the adjacent provincial park picnic area exceeded 59,000 in 1987.

FAIRS, FESTIVALS AND EVENTS

Festivals and events in the Hartland area have attracted primarily local and regional residents. The proposed provincial park could offer a new, high profile venue for existing festivals or host new festivals, although discussions with festival organizers did not uncover dissatisfaction with the existing situation.

The following festivals and events are currently active in the market area:

- Old Home Week, Woodstock - 30,000 to 35,000 participants over a ten day period;
- Woodstock Winter Carnival - 4,000 participants over 10 days;
- Hartland Potato Festival - 3,000 participants over 3 days;
- Hartland Winter Carnival - 1,000 participants over 3 days; and,
- Strawberry/Bluegrass Festival - 3,000 over 2 days.

EXHIBIT 6-4

RECORDED ATTENDANCE AT TOURIST ATTRACTIONS IN THE SAINT JOHN RIVER VALLEY AREA 1986 TO 1987

Location	Name	ATTENDANCE FIGURES						Season
		July 1986	August 1986	Total 1986	July 1987	August 1987	Total 1987	
Grand Falls	Grand Falls and Gorge Museum	25,112	19,173	59,817	23,259	16,416	-	May-September
Grand Falls	Grand Falls Museum	687	-	2,662	309	-	1,313	June-August
Hartland	Covered Bridge	12,198	12,325	-	8,015	7,375	-	All Year
Woodstock	Old Carleton County Court House	-	-	2,500	-	-	3,500	June-September
Florenceville	Florenceville Library	248	186	2,241	475	487	4,000	All Year
Florenceville	Andrew & Laura McCain Gallery	-	-	4,000	-	-	-	N/A
Mouth Of Keswick	Mactaquac Generating Station	2,135	1,805	-	2,500	1,938	-	All Year
Prince William	Kings Landing Historical Settlement	-	-	80,697	-	-	86,896	June-October

Source: Attractions Monitor, Department of New Brunswick Tourism, Recreation and Heritage, October, 1987
Attraction Data Collection Matrix, Department of New Brunswick Tourism, Recreation and Heritage, January, 1987
Research Division, Department of New Brunswick Tourism, Recreation and Heritage, November, 1987

RETAIL OUTLETS

Analysis of retail outlets was restricted to those with appeal to the non-resident tourist market. Consequently, only arts and crafts outlets were included.

A rich variety of arts and crafts outlets are established in the area although few include on-site studios. The proposed provincial park could provide a central, high profile venue for studios and outlets, creating an artists' village type of attraction. Furthermore, an exhibit/display space as part of the park development would benefit the area tourism industry.

Exhibit 6-5, identifies and characterizes the existing craft outlets in the Hartland market area. Half of the 17 businesses are open year round, while only five have on-site studios to enhance their appeal to the tourist market.

BANQUET/MEETING SPACE

Purpose built banquet/meeting space capable of accommodating 250 or more persons is currently unavailable in Hartland. Such a facility established at the proposed Hartland provincial park site could meet the local/regional need for a medium-size social space, while facilitating arts and crafts exhibits and sales to attract tourists.

Included in the current inventory of Hartland banquet/meeting spaces are the following:

- Hartland High School - 500 person capacity (theatre style);
- United Baptist Church - 225 person capacity upstairs, 125 persons downstairs;
- Coldstream Womens Institute - 200 person capacity;
- Hartland Bible Institute - 200 person capacity;
- Royal Canadian Legion - 150 person capacity;
- Evangel Pentecostal Assembly -100 person capacity;
- Hartland Lions Club Hall - 75 person capacity;
- Wesleyan Church - 60 person capacity;
- Hartland Pavillion - 50 person capacity;
- Hartland Town Hall - 30 person capacity; and,

EXHIBIT 6-5

CRAFT OUTLETS IN THE SAINT JOHN RIVER VALLEY AREA

Location	Name	Products	Studio Yes/No	Seasonality
Grand Falls	The Country Touch	Variety of Crafted Products	No	Year-Round
Grand Sault	La Peinture A' L'Huile	Oil Paintings	Yes	Year-Round
Grand Sault	La Rochelle	Weaving, Knitting, Paintings, Sculptures	No	June - September
Perth Andover	Landmark Galleries	New Brunswick Arts and Crafts only	No	May - December
Perth Andover	Tobique Wigwam Indian Arts and Crafts Shop	Indian Crafts, Baskets, Jewellery, Dolls, Leather Work, Bead Work, etc.	No	June - September
Centreville	Village Fabrics and Crafts	Seasonal Home Decorations, Folk Art, Stencilling, Quilting	No	Year-Round
Centreville	D & J Trading Post	Crafts and Collectables	No	May - October
Florenceville	Village Fabrics and Crafts Ltd.	Seasonal Home Decorations, Folk Art, Stencilling, Quilting	No	Year-Round
Hartland	River Valley Craft Shop	Handicrafts and Gifts	No	May - October
Hartland	Anne Marie Porcelain Productions	Porcelain Dolls	Yes	February - December
Upper Woodstock	Crafts Plus	Pottery, Pewter, Wood, Fabric, Crafts, Silk Scarves	No	Year-Round
Woodstock	Stiles Motel Hillview Ltd.	Woven Items by Woodstock Weavers - Linen, Cotton, Scarves, etc.	No	Year-Round
Woodstock	Victorianna Dolls	Handcrafted Porcelain Dolls	Yes	April - December
Debec	Walton Lambskin Tannery	Slippers, Mitts, Rugs, Insoles, Toys	Yes	May - December
Mactaquac	Kaga Knits	Hand and Machine Knit Garments from Original and Fashion Designs	Yes	June - September
Prince William	Crafter's Haven	Variety of Crafts and Folk Art	No	Year-Round
Prince William	The Emporium	Variety of New Brunswick Crafts	No	June - October

Source: Craft Directory, Department of New Brunswick Tourism, Recreation and Heritage, 1987
New Brunswick Craft Council, 1987.

- United Church - 30 person capacity.

The largest of the existing spaces (High School, Baptist Church, Bible Institute) are restricted in the types and amounts of use permitted. Public use is secondary to student use at the high school, while the Baptist Church and the Bible Institute permit use only by members. The Womens Institute Hall, a renovated old school house, is well-used by the community for weddings, banquets and meetings catered by the Womens Institute.

Woodstock is better supplied with banquet/meeting space. A total of nine facilities offer spaces for groups of 200 or more, including the Woodstock Community College (1200 capacity in gym), Woodstock High School (1,000 capacity in gym) and the Woodstock Junior High School (800 gym capacity).

GOLF COURSES

Eighteen hole golf courses serving the market area are located approximately 35-40 miles from Hartland to the north and south. A new facility as part of the proposed Hartland provincial park would be central to the market area, complimenting the existing two nine hole courses within 10 miles of Hartland.

Characteristics of the current supply of golf courses serving the Hartland market area are as follows:

- Aroostook - 18 hole, par 72 offering membership and pay-as-you play (greens fees) access; located approximately 35 miles north of Hartland, the course itself spans the New Brunswick/Maine border; 1987 fees averaged $17.25 per greens fee and $390 per membership.

- Grand Falls - 9 hole, par 38 offering membership and greens fee access; located more than 40 miles north of Hartland; 1987 fees averaged $12.00 per greens fee and $225 per membership.

- Houlton, Maine - 9 hole course located approximately 10 miles west of Hartland.

- Mactaquac - 18 holes, par 72 provincial park golf course offering greens fee and seasonal pass access; located approximately 40 miles south of Hartland; 1987 fees averaged $13.80 per greens fee and $310 per season pass.

- Woodstock - 9 hole, par 33 offering membership and

greens fee access; located approximately 10 miles south of Hartland; 1987 fees averaged $11.00 per greens fee and $233 per membership.

* Average fees were estimated based on assumed mix of 9 and 18 hole games and mix of various types of memberships (ie. men, ladies, family, junior, etc.)

Mactaquac course recorded more than 24,200 greens fee sales and 226 seasonal passes, up from 21,700 and 220 respectively in 1986. Woodstock sold approximately 500 memberships and 1,600 greens fees in 1987. Aroostook sold 370 and Grand Falls sold 250 memberships in 1987. More complete information regarding market area course usage was not available.

6.4 Market Demand

In the early stages of this study, three potential sources of market demand for a new provincial park in Hartland were investigated: non-resident tourists travelling in the market area; resident (New Brunswick) tourists travelling in the area; and, New Brunswick and Maine residents living within the market area. Following are key characteristics of these segments:

- Between 1980 and 1983, the province recorded an impressive gain of 17% to 532,500 non-resident overnight person trips. The largest gain was recorded in U.S. visitors (+25,000 person trips);

- U.S. residents entering New Brunswick at border points increased to almost 297,000 in 1986 from 268,500 in 1984, although the Woodstock/Houlton crossing is not one of the major traffic generators;

- Sightseeing is the main activity of non-resident tourists (50%) and the homes of friends and relatives is the most popular form of overnight accommodation. Approximately 18% of non-resident visitors choose to stay in camper/trailer parks;

- The St. John River region, including Hartland market area, is the most popular region of destination for New Brunswick tourists, attracting 40% (680,000 person trips in 1984) of total provincial travel, split evenly between day trippers and overnighters;

- New Brunswick tourists primarily stay with friends and relatives (66%) when on overnight trips within the province, while choosing to camp only 6% of the time; and

- In 1987 the estimated 22,600 households within the Hartland market area spent a combined total of approximately $406,800 on golf, camping and picnic equipment; $271,200 on golf memberships and greens fees; and $339,000 on campground fees.

However, the development concept and master plan as described in Chapters 4 and 5 respectively, is expected to appeal primarily to Hartland market area residents. Consequently, market area residents are targeted as the primary source of demand, with resident and non-resident tourists as secondary sources.

PROJECTED MARKET AREA RESIDENT DEMAND

Both New Brunswick and Maine market area population is expected to grow at 0.7% annually through 1997 while average household size is expected to remain unchanged at approximately 3.0 persons. Household spending on golf memberships and greens fees is projected to remain at $12 per household (1988 $). This spending level is consistent with the provincial average when adjusted for lower market area household income. *

Consequently, projected population, households, and golf spending within the market area are as follows:

Year	Population	Households	Golf Spending (1988 $)
1988	70,000	22,660	$ 271,900
1989	70,500	22,820	$ 273,800
1990	71,000	22,980	$ 275,800
1991	71,500	23,140	$ 277,700
1992	72,000	23,300	$ 279,600
1993	72,500	23,460	$ 281,500
1994	73,000	23,620	$ 283,400
1995	73,500	23,790	$ 285,500
1996	74,000	23,960	$ 287,500
1997	74,500	24,130	$ 289,600

Demand for the proposed banquet/social space will be related to market area population growth in general, while the actual level of usage for the new space is expected to be supply induced. That is, provision of the new space will generate usage due to:

- Existing functions/events currently constrained by the size of available space may move to the larger facility;

* Sources: Compusearch population projections, 1988. - potential new functions unable to obtain space at their

preferred time may use time at the new facility; and,

- golf events staging banquets to take advantage of the convenient location of the new facility.

Given the nature of the banquet/social space demand, it is difficult to project total market area demand over the next few years. However, it is expected that the majority of uses generated by the new facility will be new to the market area, resulting in total market area demand growth equal to the level of the park facility use.

Market population will also influence market area resident use of the proposed park picnic area and facilities. Given the casual nature of this activity, no attempt has been made to project the expected level of market area demand. It is unlikely, however, that combined resident and non-resident picnic demand will exceed the current level of 59,000 visitations annually to the picnic park adjacent to the Hartland covered bridge.

PROJECTED NON-RESIDENT DEMAND

The following key assumptions underlie projected visitation by non-residents (New Brunswick residents as well as residents of other provinces and the U.S.) to the Hartland market area: *

- total overnight non-resident person trips from Saint John to Edmundston were estimated at 532,500 in 1983, as noted above, while New Brunswick resident combined overnight and day visits to the St. John River region were estimated at 680,000 person trips in 1984.

- Travel by New Brunswick residents to the St. John River region represents 40% of total New Brunswick resident domestic travel.

- The Provincial Ministry of Tourism, Recreation and Heritage has estimated growth in non-resident visits at 3% annually and growth in resident trips at 5% annually since 1984. Future growth is expected to stabilize at 2% annually for both.

By assuming that the regional destination pattern of out-of-province visitors to New Brunswick reflects the in-province tendencies, 40% of out-of-province travelers are projected to pass through or visit the St. John River region,including Hartland. Consequently projected tourist

* Source: 1983 New Brunswick Auto Exit Survey; and,
Canadian Travel Survey, 1984

visitation (person trips) to the St. John River region through 1997 is as follows:

Year	N.B. Tourists	Out-of-Province Tourists
1988	736,100	235,200
1989	750,800	239,900
1990	765,800	244,700
1991	781,100	249,600
1992	796,700	254,600
1993	812,700	259,600
1994	828,900	264,800
1995	845,500	270,100
1996	862,400	275,500
1997	879,700	281,000

6.5 Projected Park Demand

Estimates of captured demand have been projected over the first five years of operation for the revenue producing park components. These include the golf course and associated services, and the banquet hall.

It is assumed that construction of the park will commence in the fall of 1988, with the park opening on January 1, 1990. Play on the golf course is expected to begin August 1, 1990. Thus, the demand projections cover the period January 1, 1990 to December 31, 1995.

GOLF COURSE AND ASSOCIATED FACILITIES

Exhibit 6-6, summarizes the projected golf course demand captured from the primary market (market area residents) during the first five years of operation. Use of the new golf course by market area residents is expected to grow from 4,900 rounds of golf in the second year of operation to 12,700 rounds of golf in year five.

EXHIBIT 6-6

PROJECTED GOLF DEMAND: PRIMARY MARKET

	YEAR 1	YEAR 2	YEAR 3	YEAR 4	YEAR 5	YEAR 6
TOTAL GOLF ROUNDS CAPTURED	0	4,900	11,400	12,500	12,700	12,700
TOTAL GREENS FEES CAPTURED (GOLF ROUNDS)	0	2,400	5,600	6,100	6,300	6,300
New Brunswick 0-10 Mile Market:						
Market Potential	$20,200	$20,200	$20,300	$20,300	$20,300	$20,300
Capture Rate	0%	35%	75%	80%	80%	80%
Golf Rounds Captured	0	500	1,100	1,200	1,200	1,200
New Brunswick 11-20 Mile Market:						
Market Potential	$35,600	$35,600	$35,600	$35,600	$35,700	$35,700
Capture Rate	0%	25%	55%	60%	60%	60%
Golf Rounds Captured	0	600	1,400	1,500	1,600	1,600
New Brunswick 21-40 Mile Market:						
Market Potential	$53,400	$53,400	$53,500	$53,500	$53,600	$53,600
Capture Rate	0%	10%	25%	30%	30%	30%
Golf Rounds Captured	0	400	1,000	1,200	1,200	1,200
Maine 0-40 Mile Market:						
Market Potential	$51,600	$51,700	$51,700	$51,700	$51,800	$51,800
Capture Rate	0%	25%	55%	60%	60%	60%
Golf Rounds Captured	0	900	2,100	2,200	2,300	2,300
TOTAL SEASONAL PASSES CAPTURED (GOLF ROUNDS)	0	2,500	5,800	6,400	6,400	6,400
New Brunswick 0-10 Mile Market:						
Market Potential	$18,300	$18,300	$18,300	$18,300	$18,400	$18,400
Capture Rate	0%	35%	75%	80%	80%	80%
Golf Rounds Captured	0	500	1,100	1,200	1,200	1,200
New Brunswick 11-20 Mile Market:						
Market Potential	$35,000	$35,000	$35,000	$35,000	$35,100	$35,100
Capture Rate	0%	25%	55%	60%	60%	60%
Golf Rounds Captured	0	700	1,600	1,700	1,700	1,700
New Brunswick 21-40 Mile Market:						
Market Potential	$51,200	$51,300	$51,300	$51,400	$51,400	$51,400
Capture Rate	0%	10%	25%	30%	30%	30%
Golf Rounds Captured	0	400	1,000	1,200	1,200	1,200
Maine 0-40 Mile Market:						
Market Potential	$46,700	$46,800	$46,800	$46,800	$46,900	$46,900
Capture Rate	0%	25%	55%	60%	60%	60%
Golf Rounds Captured	0	900	2,100	2,300	2,300	2,300

NOTES: Each seasonal pass is assumed to generate 25 rounds of golf annually.
Numbers may not add due to rounding.

SOURCE: Laventhol & Horwath, 1988

Based on the operating history of Mactaquac Provincial Park, golf course use by tourists (secondary market) accounts for 25-30% of total rounds of golf. Projected secondary market demand for the Hartland Provincial Park golf course is estimated at 25% of total demand in year two, increasing to 30% in year three, resulting in total combined golf course use as follows:

	Tourist Rounds	Total Rounds
Year 1	0	0
Year 2	1,200	5,700
Year 3	1,900	13,200
Year 4	2,600	15,200
Year 5	2,600	15,200
Year 6	2,600	15,200

Use of associated golf course services is expected to be consistent with industry averages as follows:

- 1 power cart rental per 2 rounds of golf; and,

- 1 Driving Range bucket of balls purchased per 4 rounds of golf;

Captured demand was based on an assumption of the new provincial park golf course realizing a fair share of market area potential demand. Potential demand consists of projected household spending on golf as illustrated in Section 6.4, plus estimated market area "latent" demand. The calculated difference between existing market area household golf spending and the provincial average household golf spending, when adjusted for differences in average household income, represents the measure of latent demand. Total market area latent demand is estimated at $1.50 per household.

Market area potential demand was segmented into geographical areas on the basis of distance from Hartland, to reflect the assumption that demand for the new golf course declines in relation to distance from the site, see Figure 6.7. Furthermore, market segment capture rates were assumed to increase over time, consistent with the gradual establishment of the new golf course in the general market area. By year three capture rates for the New Brunswick market segments were expected to stabilize as follows:

- 0-10 mile market segment - 80% capture rate;

- 11-20 mile market segment - 60% capture rate; and

- 21-40 mile market segment - 30% capture rate.

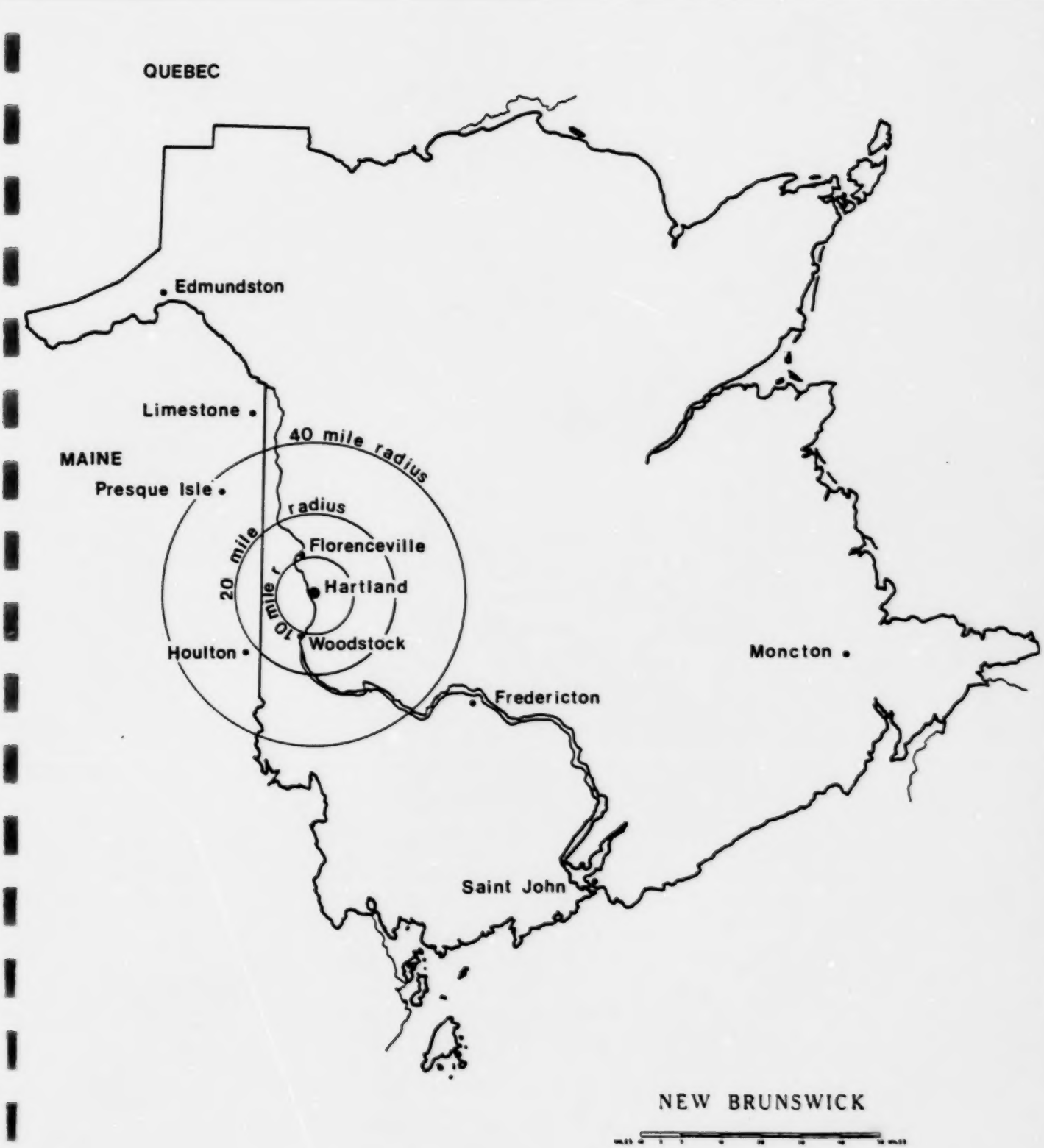


Figure 6.7 Market Areas

A year three stabilized capture rate of 60% was estimated for the entire Maine market segment within the Hartland market area.

It is important to note that this approach to projecting captured demand assumes that all golf courses serving the market area are of similar quality and that demand is unaffected by price (ie. the price differential among courses in the market area is inconsequential in a golfer's choice of where to play).

Finally, the significant increase in capture rate and captured demand between year two and year three reflects the change to full season operation in Year three from a half season operation in year two.

BANQUET HALL

The key assumptions underlying projected use of the 250 person banquet hall include:

- potential 100 prime banquet/social event nights per year (average of 2 per week);
- Rental rates competitive with existing market area rates; and,
- No other 250 person capacity spaces available in Hartland during the projection period.

Given that the banquet hall will be filling a void for larger (200 person plus capacity) halls in Hartland, use of prime nights is projected at 25% (25 events) in year two, growing to 50% (50 events) by year four. The three year growth in use reflects the expected increase in demand as the hall becomes known and established in the market area.

Use of the banquet hall for golf tournaments and events is not included in the above projection of annual demand. Such use can be expected to account for up to six events per year if the golf course attracts regional and provincial tournaments and events.

7.0 ECONOMIC ANALYSIS

7.0 ECONOMIC ANALYSIS

In this chapter both economic costs and benefits of the project are examined. Costs include the projected capital development costs and expected operating subsidies. Economic benefits consist of regional income and employment that will be generated by the project through initial construction and ongoing operations.

7.1 Capital Costs

Provincial government officials (Provincial parks branch) have clearly indicated that a maximum of approximately $3.2 million may be available for the initial construction and development of the proposed Hartland Provincial Park. Nonetheless, this study has recommended a long term development plan of five phases with an estimated total capital cost of $4.66 million (1988 $). To be consistent with existing provincial funding restrictions, the first phase development is recommended at $3.5 million.

Following is a summary of projected capital costs by phase for the proposed Hartland Provincial Park:

Phase 1:	Golf course construction	$1,912,750
	Clubhouse/Banquet Hall	700,000
	Maintenance building	251,000
	General Landscaping	159,250
		$3,023,000
	Contingencies (17%)	513,900
	Total Phase 1	$3,536,900
Phase 2:	Construction of Second Entrance	$ 524,000
Phases 3, 4 and 5		$ 600,000
TOTAL PROJECT		$4,660,900

All capital costs have been based on industry averages for the individual development components. Refer to Chapter 5 for descriptions of each component.

More precise cost estimates will require detailed design of the individual development components.

7.2 Pro Forma Income

Exhibit 7-1, summarizes the projected operating revenues and expenses for the proposed Hartland Provincial Park during the period January 1, 1990 - December 31, 1994.

It is assumed that construction of the park components will begin in the fall of 1988, with the golf course available for play by August 1, 1990 and the Clubhouse/Banquet Hall available for use by January 1, 1990.

The combined golf course/banquet hall operation is projected to experience net operating deficits for the first two years of operation. A net surplus is expected beginning in year three when the golf course reaches its projected stabilized demand of 15,200 rounds of golf and 50 banquet hall events per year.

Exhibit 7-1 projects operating results for the golf course and associated services irrespective of organizational structures. That is, the results projected are independent of eventual decisions about the extent of provincial involvement in the operations. They apply to any operator who operates the facilities in accordance with the following assumptions.

OPERATING ASSUMPTIONS

Key components of the proposed golf course and banquet hall operations are expected to be concessioned to sub-contractors, including:

- golf course maintenance; and,
- clubhouse food & beverage.

Such a policy is intended to minimize investment by the operator in specialized golf course maintenance equipment and eliminate involvement in commercial food and beverage operations. The generally high risk and tight cost controls required for successful food and beverage operations are unattractive to all those except experienced food and beverage operators.

Power cart rentals, driving range, pro shop retail sales and hall rentals represent lucrative components of the golf course operations to be retained by the operator.

EXHIBIT 7-1

PRO FORMA INCOME

	YEAR 1	YEAR 2	YEAR 3	YEAR 4	YEAR 5	YEAR 6
Average Greens Fees	$0.00	$13.80	$13.80	$13.80	$13.80	$13.80
Average Seasonal Fees	$0	$310	$310	$310	$310	$310
Average Driving Range Fees	$0.00	$3.75	$3.75	$3.75	$3.75	$3.75
Total Rounds of Golf	0	5,700	13,800	15,100	15,400	15,400
REVENUE:						
Greens Fees	$0	$44,200	$110,400	$120,300	$124,200	$124,200
Seasonal Passes	$0	$31,000	$71,900	$79,400	$79,400	$79,400
Driving Range Sales	$0	$5,300	$12,900	$14,200	$14,400	$14,400
Pro Shop Sales	$0	$5,700	$17,300	$23,600	$24,100	$24,100
Power Cart Rentals	$0	$42,800	$103,500	$113,300	$115,500	$115,500
Food & Beverage Sales (Net)	$0	$2,600	$6,400	$7,000	$7,100	$7,100
Hall Rental Revenue	$0	$2,500	$3,500	$5,000	$5,000	$5,000
Total Revenue	$0	$134,100	$325,900	$362,800	$369,700	$369,700
COST OF SALES:						
Pro Shop	$0	$4,300	$13,000	$17,700	$18,100	$18,100
Power Cart Rentals	$0	$21,400	$51,800	$56,700	$57,800	$57,800
Total Cost of Sales	$0	$25,700	$64,800	$74,400	$75,900	$75,900
Gross Margin	$0	$108,400	$261,100	$288,400	$293,800	$293,800
OPERATING EXPENSES	$0	$270,000	$270,000	$270,000	$270,000	$270,000
NET OPERATING SURPLUS(DEFICIT)	$0	($161,600)	($8,900)	$18,400	$23,800	$23,800

NOTE: The comments and assumptions contained in our report and transmittal letter dated March, 1988 are an integral part of these projections and should be read in conjunction with them. Numbers may not add due to rounding.

SOURCE: Laventhol & Horwath, 1988

CONSTANT DOLLAR PROJECTIONS

All revenue and expense projections are stated in 1988 dollars. No allowance for annual general price inflation is included. Consequently any increases or decreases in revenues or expenses represent "real" or non-inflationary changes. Actual results achieved in any particular year will vary from the projected results by at least the amount of general price inflation experienced during the projection period.

However, inflationary increases are expected to affect revenues and expenses equally, having no material impact on their relationships.

BASIS FOR PROJECTIONS

Actual results achieved by market area golf courses and banquet halls were reviewed to the extent information was made available. Historical relationships between revenues and costs of these comparables were augmented with broader industry averages to provide the general base for the projections.

The existing 18-hole golf course at Mactaquac Provincial Park was a key comparable upon which many of the proposed Hartland Provincial Park golf course revenues and costs were based.

Specific revenue and cost assumptions include the following:

- Blended average greens fee of $13.80 consisting of 18-hole fee of $15.00 and 9-hole fee of $9.00; 18-hole play was assumed to represent 80% of business and 9-hole play 20% of business;

- Blended average seasonal pass of $310 consisting of Adult pass of $400 (60% of sales), Intermediate pass of $275 (20% of sales), and Junior pass of $75 (20% of sales);

- Bucket of Balls for driving range priced at $3.75;

- Pro Shop sales averaging $1.00 per round of golf played; Pro Shop cost of sales (labour, merchandise) at 75% of sales;

- Power Cart rentals priced at $15.00 per round of golf; Power Cart cost of sales (labour, cart lease) at 50% of sales;

- Clubhouse food and beverage sales averaging $4.60 per round of golf; 10% of gross sales as rental payment

from concessionaire;

- Banquet Hall rental fee of $100 per event/evening; 25% of gross revenue as rental payment from concessionaire; and,

- total golf course, operating and administrative costs of $15,000 per hole, including contracted course maintenance.

Costs related to overall park administration (ie. salaries, office expenses) are not included in Exhibit 7-1.

7.3 Regional Economic Benefits

The establishment and operation of the proposed Hartland Provincial Park is expected to generate economic benefits to the Hartland region in two forms: employment created or sustained, and increased household income.

To the extent that the park attracts international visitors and encourages Canadians to forego international travel, the park will also generate export and import replacement benefits for the Canadian economy. Given the nature of the proposed park, these types of benefits are not expected to be significant.

Exhibit 7-2, summarizes the projected regional employment and income benefits generated by the proposed park during construction and the first five years of operation.

Approximately 96 person years of direct employment are projected, consisting of 59 person years attributable to Phase 1 and 2 construction and 37 person years generated by the annual operations. An average of 8 person years of employment are expected annually as a result of the total full time and seasonal jobs created.

Total direct, indirect and induced regional income of $7.4 million over six years is projected as a result of the park development and operations. The largest portion ($5.3 million) is attributable to Phase 1 and 2 construction. Average annual income generated is projected at more than $470,000 once the park reaches its expected stabilized use level.

Underlying the projected economic benefits are the following key assumptions:

- Phase 1 construction in Year 1 valued at $3.5 million, and Phase 2 construction in Year 6 valued at $524,000;
- Construction labour content of 30% of total construction value;
- Construction income multiplier of 1.3;
- Average per capita employment income of $20,700 (1988 $);
- Estimated operating payroll of $143,000 (1988 $); and,
- Tourism income multiplier of 1.3

EXHIBIT 7-2

ESTIMATED ECONOMIC BENEFITS GENERATED BY PROPOSED HARTLAND PROVINCIAL PARK

	YEAR 1	YEAR 2	YEAR 3	YEAR 4	YEAR 5	YEAR 6	6 YEAR TOTAL
Direct Employment (Person Years):							
Construction	26	26	0	0	0	8	59
Annual Operations	0	7	8	8	8	8	37
	26	7	8	8	8	8	96
Total Regional Income (000's):							
Construction	$2,299	$2,299	$0	$0	$0	$681	$5,279
Annual Operations	$0	$174	$424	$472	$481	$481	$2,031
	$2,299	$2,473	$424	$472	$481	$1,162	$7,310

NOTE: The comments and assumptions contained in our report and transmittal letter dated March, 1988 are an integral part of these projections and should be read in conjunction with them. Numbers may not add due to rounding.

SOURCE: Laventhol & Horwath, 1988

7.4 Conclusions

The proposed Hartland Provincial Park project would provide attractive benefits to the public sector. Projected regional income generated by the park project after only six years exceeds the combined Phase One and Two capital investment as well as the new cumulative operating deficit of $104,700 after six years. Furthermore, the golf and related operations are expected to operate subsidy free after the third operating year, while sustaining eight person years of employment annually.

In addition, on the basis of existing and projected market demand in the Hartland market area, the proposed Hartland Provincial Park development is expected to recoup annual operating costs by the fourth year. Assuming no change in the projected stabilized level of use after year five, total operating deficits from the first two years of operation should be completely offset by year ten.

Intangible, yet important, is the enhanced recreational opportunities provided to Hartland area residents by the park. Equally important is the long-term potential for the park to support diversification of the Hartland area tourism product through provision of outdoor recreation opportunities (golf course) and cultural attractions(arts and craft exhibit, agricultural museum).

8.0 DEVELOPMENT STRATEGY

8.0 DEVELOPMENT STRATEGY

A well planned development strategy which includes implementation and marketing plans is key to the success of the proposed Hartland Provincial Park project. This section outlines a recommended development strategy.

8.1 Implementation

As detailed in Section 5, a five phase development is recommended. Phase One, which includes development of the golf course and clubhouse/banquet hall relies on the leasing out of both golf course and banquet hall operations. As noted in Section 7.2, this operating method will reduce the required initial capital and will minimize staff costs.

Construction of the golf course is expected to start in the fall of 1988 and be ready for play by mid-season (August 1) 1990. All of 1989 will be required for a grow-in period if the course is to become established as a championship caliber course. If play is allowed to occur during 1989, the course's long term quality and longevity will be threatened. It is assumed that course construction will be let by contract to private sector contractors to ensure maximum economic benefits are realized as projected in Section 7.3.

It is recommended that certain low risk, high return aspects of the golf course be retained by the golf course operator to the extent that relatively minimal specialized skills are required. These include:

- Power cart rentals;
- Driving range operation (primarily rental of balls and clubs and periodic grounds maintenance);
- Pro shop retail sales; and,

Most of the above can be operated with seasonal employees such as students. If a golf pro is desirable, one should be retained on an independent contractor basis. The pro could pocket all revenues from golf instruction and share some of the pro shop profits. It is assumed that the existence of a pro would generate increased pro shop sales, resulting in minimal loss of pro shop contributions as projected in Exhibit 7-1.

The revision of current job descriptions of park positions to include the above components will ensure their success.

8.2 Marketing Strategy

The proposed Hartland Provincial Park has been designed to serve both resident (market area residents) and tourist (New Brunswick and out-of-province) markets. However, the recommended phasing of development recognizes that initially the primary target market will be market area residents, with initial efforts directed toward construction of the golf course.

Later development phases are intended to broaden the park's product offering with cultural attractions for market area tourists. The park's potential as a destination is limited but can be maximized by efforts to market the Mactaquac/Hartland/Aroostook area as a golfing vacation destination. Existing and projected tourist volume in the market area represents significant long term growth potential.

Consistent with the development phasing, a short term and a long term marketing strategy are proposed.

8.2.1 Short-Term Marketing Strategy

The initial phases of the proposed five phase development are expected to capture and serve local and regional markets. Hence, marketing initiatives leading up to and immediately following the opening of Phase One must concentrate on these markets. Recommended marketing tools include:

- Additions to existing Provincial Park brochures and publications;
- Local and regional newspaper and radio advertisements; and,
- Promotion of local golf tournaments in conjunction with existing festivals and events.

Additional promotion through word of mouth is expected to occur once Phase One is operating successfully.

8.2.2. Long-Term Marketing Strategy

Latter phases of the proposed development are expected to attract some of the substantial tourist market. Hence, broader marketing techniques must be used to successfully reach these markets.

Recommended approaches include:

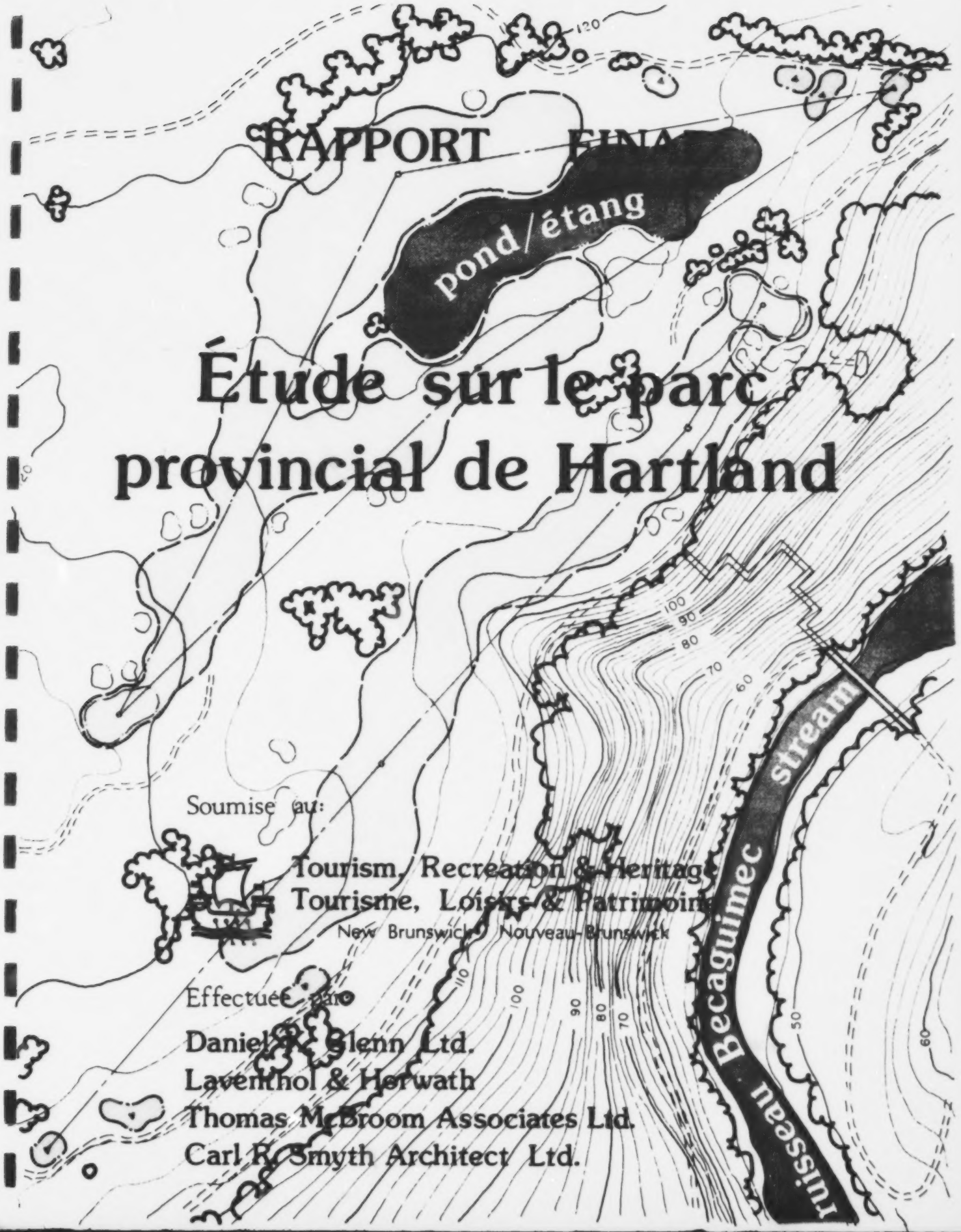
- Advertisements and articles in provincial and regional tourist publications; and,

- Joint promotions with regional hotels and resorts.

Monitoring the nature of the demand and understanding trends relevant to the development, once in full operation, will allow for refinement and revisions to this general marketing strategy.

RAPPORT FINA

Étude sur le parc provincial de Hartland



Soumise au:

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick / Nouveau-Brunswick

Effectuée par

Daniel R. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

Rapport final

Étude sur le parc provincial de Hartland

Soumise au: Tourisme, Loisirs & Patrimoine

Effectuée par: Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
CRS Carl R. Smyth Architect Ltd.

May 1988

TABLE DES MATIÈRES

		Page
RÉSUMÉ ADMINISTRATIF		
1.0 INTRODUCTION		1
	1.1 Zone faisant l'objet de l'étude	1
	1.2 Information générale	1
2.0 INVENTAIRE DES RESSOURCES		4
	2.1 Caractéristiques physiques	4
	2.2 Sols et géologie	4
	2.3 Hydrologie	7
	2.4 Végétation	9
	2.5 Poisson et faune	9
3.0 ANALYSE DE L'EMPLACEMENT		10
	3.1 Analyse panoramique	10
	3.2 Climat	10
	3.3 Adaptabilité récréative	10
4.0 PLAN CONCEPTUEL		13
	4.1 Options	13
	4.2 Caractéristiques du parc	13
	4.3 But du parc	14
	4.4 Objectifs du parc	14
5.0 PLAN DIRECTEUR		15
	5.1 Accès et circulation	15
	5.2 Plan du terrain de golf	15
	5.3 Pavillon	20
	5.4 Abris	24
	5.5 Plantation d'arbres	24
	5.6 Complexe d'entretien	24
	5.7 Entrée d'utilisation diurne	24
	5.8 Zone d'utilisation diurne sur le ruisseau Becaguimec	27
	5.9 Sentiers	27
	5.10 Services	28
6.0 ÉVALUATION DU MARCHÉ		29
	6.1 Approche utilisée pour l'analyse du marché	29
	6.2 Caractéristiques de la zone générale	29
	6.3 Approvisionnement en loisirs et tourisme	30
	6.4 Demande du marché	41
	6.5 Demande prévue du parc	44

TABLE DES MATIÈRES (SUITE)

		Page
7.0	**ANALYSE ÉCONOMIQUE**	49
7.1	Coûts en capital	49
7.2	Revenu pro forma	50
7.3	Avantages économiques régionaux	54
7.4	Conclusions	56
8.0	**STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT**	57
8.1	Mise en oeuvre	57
8.2	Stratégie de marketing	58

RÉSUMÉ ADMINISTRATIF

Le but de cette étude était de développer un concept et d'analyser la possibilité d'établir une région de loisirs touristiques quatre saisons à Hartland. L'aménagement devait comprendre un terrain de golf de 18 trous de grande qualité et un pavillon dans le parc provincial.

Nous vous présentons ci-dessous les grandes conclusions ainsi que les principales préoccupations de chaque phase de l'étude :

PHASE UNE - ÉVALUATION DES RESSOURCES ET DU MARCHÉ

- un emplacement grandement visible et attrayant présentant un paysage varié fait de cet endroit un site idéal pour un terrain de golf;

- sol rocheux avec roche mer peu profonde, ce qui augmentera les coûts de construction;

- la topographie inclinée limite la quantité de terrain qui peut se prêter à des activités de loisirs très intensives, à une étroite bande le long du plateau;

- l'utilisation des terrains de camping des parcs provinciaux diminue et un nouveau terrain de camping ne serait pas soutenu par le marché actuel;

- les terrains de pique-nique sont très populaires dans la région de Hartland;

- l'approvisionnement en établissements d'hébergement actuellement excède la demande et tout aménagement ultérieur se ferait au détriment des établissements actuels;

- la région visée par l'étude est remarquée pour ses foires et ses festivals et a une forte concentration des activités d'art et d'artisanat dans la région; et

- la région n'a pas d'installations de banquets adéquates pouvant accueillir un groupe de 250 personnes.

PHASE DEUX - PLANIFICATION DÉTAILLÉE

- le parc attirerait principalement les résidents, l'année 4 devant se stabiliser à 15 200 tours de golf, dont 2 600 seraient des tours joués par des touristes;

- un terrain stratégique de haute qualité adaptable à plusieurs niveaux de jeu est souhaitable;

- insertion des activités complémentaires pour élargir l'utilisation à quatre saisons en ajoutant les composantes suivantes : sentiers pour excursions, ski, marches d'interprétation, canotage, patinage en plein air, installations de pique-nique et terrains de jeux;

- le tracé à double boucle du terrain de golf avec un pavillon au milieu du parc a été préféré pour maintenir la vitesse du jeu, avec des options pour les tours de 9 trous;

- sommes budgétaires prévues pour la construction de la phase une à environ 3,2 millions de dollars, ont influencé la portée et la diversité des composantes du parc;

- un thème qui permet d'agencer harmonieusement les installations et les bâtiments du parc avec le paysage actuel a été adopté;

- le parc proposé est un investissement attrayant pour le secteur public puisqu'il pourrait fonctionner sans subvention après la troisième année et maintenir 8 années-personne d'emploi annuellement;

- la participation du secteur privé comprendrait l'amélioration des installations d'hébergement actuelles à la périphérie du parc, la sous-traitance du restaurant du pavillon et de l'entretien du terrain de golf;

- le potentiel à long terme que le parc présente pour appuyer et compléter la base touristique actuelle le long de la vallée du fleuve Saint-Jean.

PHASE TROIS - STRATÉGIE DE MISE EN OEUVRE

- la phase une de l'aménagement comprendrait le terrain de golf, le pavillon, l'aménagement paysager et l'entretien;

- à mesure que les fonds seraient disponibles ou prévus au budget pour l'utilisation diurne, un centre d'accueil muni de toilettes, d'un bâtiment pour les arts et l'artisanat et le musée agricole, d'un terrain de jeux, d'une zone de pique-nique, serait construit;

- les autres aménagements comprendraient la plantation d'arbres, l'aménagement de sentiers et d'un pont pour piétons enjambant le ruisseau Becaguimec;

- la construction commencerait en 1988 à condition que les fonds suffisants soient fournis;

- le terrain de golf pourrait être prêt vers la mi-saison (août) de 1990; et

- le marketing au début du parc devrait viser les résidents de la région et ultérieurement les non-résidents à mesure que le parc élargira la gamme de ses activités.

1.0 INTRODUCTION

1.0 INTRODUCTION

Le ministère du Tourisme, des Loisirs et du Patrimoine du Nouveau-Brunswick a retenu les services de Daniel K. Glenn Ltd. en collaboration avec Laventhol & Horwath, Thomas McBroom Associates Ltd., et CRS Carl R. Smyth Architect Ltd., afin de faire effectuer une étude de faisabilité et élaborer un concept pour le parc provincial de Hartland. Le point de mire de ce parc proposé est un terrain de golf pour championnats de dix-huit trous et un pavillon de golf.

Les objectifs de l'étude étaient les suivants :

- entreprendre une évaluation matérielle de l'emplacement, préparer des plans conceptuels, raffiner les concepts pour qu'ils atteignent le niveau de plan directeur et préparer des prévisions pour les coûts d'aménagement;

- effectuer une étude du marché, évaluer les possibilités de développement touristiques, évaluer les besoins de fonctionnement, identifier les possibilités du secteur privé, entreprendre une analyse financière et déterminer les effets économiques; et

- élaborer une stratégie de développement pour la construction.

1.1 Zone faisant l'objet de l'étude

Le parc proposé d'une superficie d'environ 700 acres est situé dans la région centrale de la vallée du fleuve Saint-Jean. Le terrain borde la route transcanadienne et la route 105 et est divisé par le ruisseau Becaguimec. Cette région rurale pittoresque offre une vue splendide aux aubomobilistes et donne une vue magnifique sur la ville de Hartland et le pont couvert. La figure 1.1 illustre l'emplacement de Hartland dans la province tandis que la figure 1.2 montre les limites du parc.

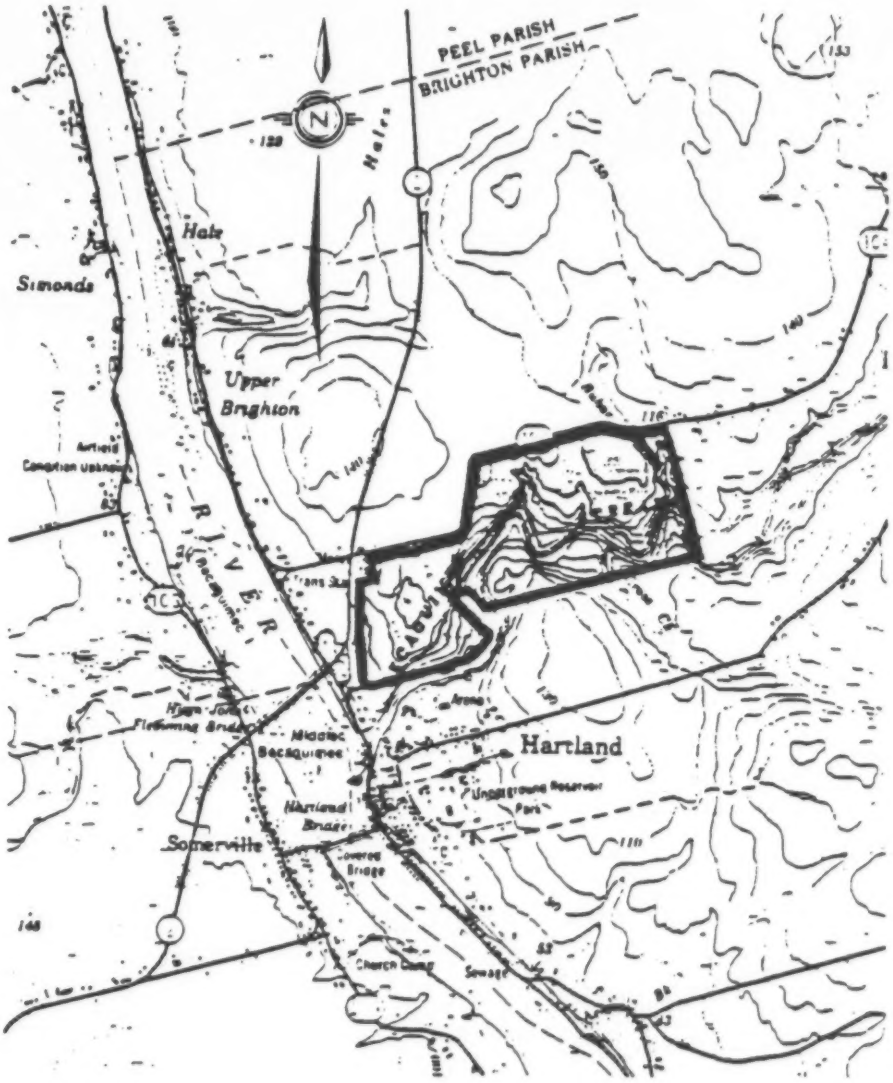
1.2 Information générale

Le plus long pont couvert au monde est une attraction touristique importante au Nouveau-Brunswick. Situé près de la route transcanadienne, le pont couvert capte l'attention de milliers de touristes chaque année. Les possibilités touristiques du pont couvert sont reconnues depuis de nombreuses années et des mesures prises récemment pour prolonger les séjours et augmenter les dépenses des visiteurs dans la région comprennent entre autres : l'aménagement d'un centre d'information touristique et d'un parc en bordure de l'eau, l'aménagement d'un centre commercial attrayant, l'amélioration de la halte routière provinciale près du pont, la réparation et l'entretien du pont ainsi que des aménagements le long du fleuve Saint-Jean en vue de prolonger le séjour dans cette région.

L'aménagement d'un terrain de golf pour championnats de dix-huit trous dans un parc provincial vise à attirer les touristes dans la région, à prolonger leurs séjours dans la vallée du fleuve Saint-Jean et à encourager l'utilisation locale. Le but de cette étude est de créer un plan pratique et une stratégie de mise en oeuvre pour l'aménagement d'un parc touristique toute saison à Hartland.

Hartland Location Map
Carte d'Emplacement de Hartland

Figure 1.1 Carte de Hartland



KEY PLAN
CARTE-REPÈRE

SCALE 1:50.000 ÉCHELLE

Park Location Map
Carte d'Emplacement du Parc

Figure 1.2 **Carte du parc**

2.0 INVENTAIRE DES RESSOURCES

2.0 INVENTAIRE DES RESSOURCES

Ce chapitre présente un inventaire des caractéristiques matérielles que l'on trouve sur l'emplacement. La figure 2.1 illustre les conditions actuelles.

2.1 Caractéristiques physiques

L'attrait visuel de l'emplacement résulte de la topographie variée de la région. La topographie légèrement accidentée marquée par des collines isolées et des pentes relativement abruptes donnent une vue du fameux fleuve Saint-Jean. Des ruisseaux et des cours d'eau traversent les régions boisées le long du ruisseau Becaguimec pour se déverser dans le fleuve Saint-Jean. Le sol agricole présente plusieurs contrastes, les vallées inclinées, les faces de pierre, les plaines inondables, les basses terres et les régions boisées constituent un arrière-plan esthétique qui offre des vues panoramiques de la vallée. La figure 2.2 illustre le terrain incliné de l'emplacement.

2.2 Sols et géologie

Les résultats de la glaciation sont évidents dans le dépôt morainique non consolidé qui a été laissé par le retrait de la glace. La roche mer est de calcaire gris foncé et occasionnellement d'argile et d'ardoise bleue et verdâtre ainsi que de formations siluriennes et pré-siluriennes grès schisteux et de mica. La roche mer est près de la surface, et se trouve généralement à des profondeurs de 0,5 mètre à 1,5 mètre. Il se trouve des affleurements de roche le long des murs de la vallée et occasionnellement dans les champs.

Les sols gris de loam de Caribou sont formés à partir du till fluvio-glaciaire et sont caractérisés par de petites pierres et de gros galets. Le drainage est bien et occasionnellement excessif dans les zones où les pentes sont très inclinées et où la roche mer est plus près de la surface. Cette condition résulte de l'érosion de terre végétale par la pluie et les eaux d'écoulement. Dans les régions boisées, le sol est plus profond et comporte une couche mince de couleur foncée près de la surface, qui contient beaucoup de matière organique.

La terre végétale est généralement ouverte, friable et sèche et contient des fragments de schiste et d'ardoise de la grosseur du sable. La couche de terre végétale est en moyenne de 150 mm avec des variations de 75 mm à 300 mm. La couche lavée en-dessous, contient très peu de matière organique, est très acide et remplie de petites pierres.

Les variations dans le sol notées sur l'emplacement sont indiquées dans la figure 2.3 et sont expliquées ci-dessous :

Loam épais de Caribou :
- texture entre le loam et le loam argileux avec fragments de schiste et d'ardoise,
- bon drainage avec diminution de matière organique dans les champs cultivés.

Parc Provincial de

HARTLAND

Provincial Park

GOOD VIEWS
BONNES VUES

PEAK
CIME

DRAINAGE PATTERN
TRACE DE DRAINAGE

CREEK
RUISSEAU

TRAIL
SENTIER

PROPERTY LINE
LIMITE DE PROPRIETE

FOREST
FORET

CULTIVATED LAND
TERRE CULTIVEE

SHRUB & BUSHES
ARBRISSEAUX ET BUISSONS

Scale
Echelle
10 50 100 150 250 500m

December 1987
decembre 1987

Project No 87-151
Projet No 87-151

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick

Existing Conditions
Conditions Existantes

Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

Figure 2.1 Carte et conditions actuelles

Parc Provincial de HARTLAND Provincial Park

0 - 10 % Slopes Denevellations

10 - 20 % Slopes Denevellations

20 % - Slopes Denevellations

Scale
Echelle 10 50 100 150 250 500m

December 1987 Project No. 87-151
décembre 1987 Projet No. 87-151

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick

Slopes
Dénevellations

Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

Figure 2.2 Carte des pentes

Loam léger de Caribou - quelque peu plus sableux, contient un peu plus de matière organique et a une meilleur structure que le loam épais.

Loam schisteux de Caribou - haute teneur de schiste,
- drainage allant de bon à excessif,
- faible teneur en matière organique et
- fréquents affleurements de roche.

Dépôts d'épandage fluvio-glaciaire - gravier et sable avec pierres sous-arrondies,
- till de base, roche mer et alluvion.

Loam Washburn argileux - sols mal drainés,
- haute teneur en matière organique,
- granulaire,
- pH environ 7,0.

Loam sableux des rives - relativement riche en matière organique,
- structure granulaire bien développée,
- sol jaune brun à gris tacheté.

Loam caillouteux de Gagetown - développé sur les épondages caillouteux,
- sable et gravier trempés séchant et se réchauffant tôt au printemps.

Loam limoneux par intervalles - sols non à maturité sur les terrains bas récemment déposés,
- loam sableux fin,
- bonne quantité de matière organique,
- 50 % limon, 25 % sable très fin et 25 % argile.

Terrain rocheux et rugueux (non différencié) : pentes de plus de 25 % dominantes.

2.3 Hydrologie

Le retrait de la glace a sculpté les caractéristiques les plus remarquables du terrain, le fleuve Saint-Jean et le ruisseau Becaguimec. Ces cours d'eau dynamiques fournissent de merveilleux effets saisonniers, une beauté panoramique, des possibilités de pêche, les sons de l'eau, des moyens de s'orienter visuellement sur l'emplacement et de grandes possibilités de loisirs.

Les sources ont fourni une alimentation en eau pour des générations aux agriculteurs sur l'emplacement. Quarante et un puits se trouvent dans un rayon de 17 000 hectares du terrain, avec une production minimale de 45,5 litres/min. et une production maximale de 91 litres/min. La profondeur moyenne des puits dans la région est de 29,9 mètres comparativement à une moyenne provinciale de 33,5 mètres.

Le niveau d'eau élevé du ruisseau Becaguimec est de 47,96 mètres.

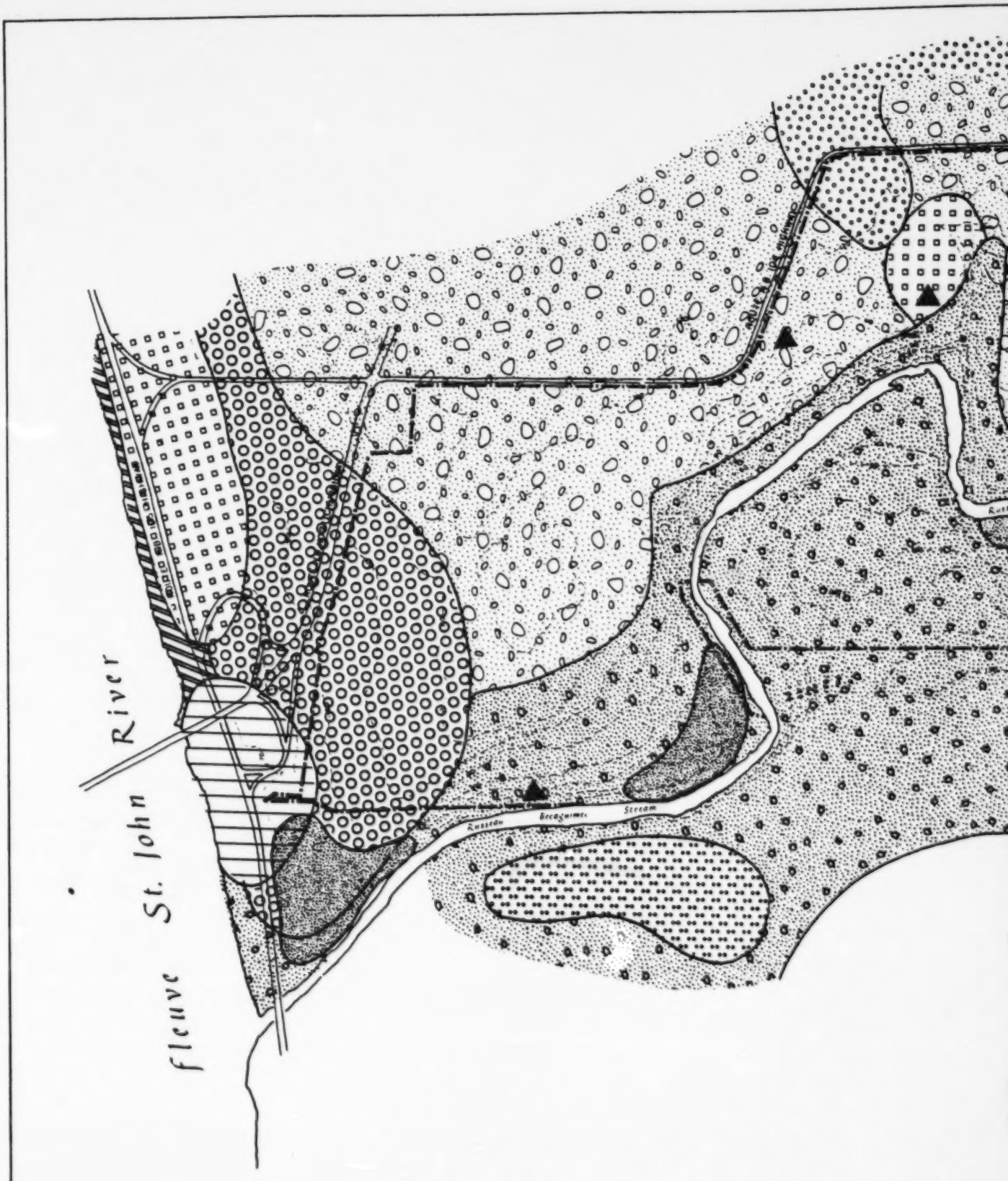
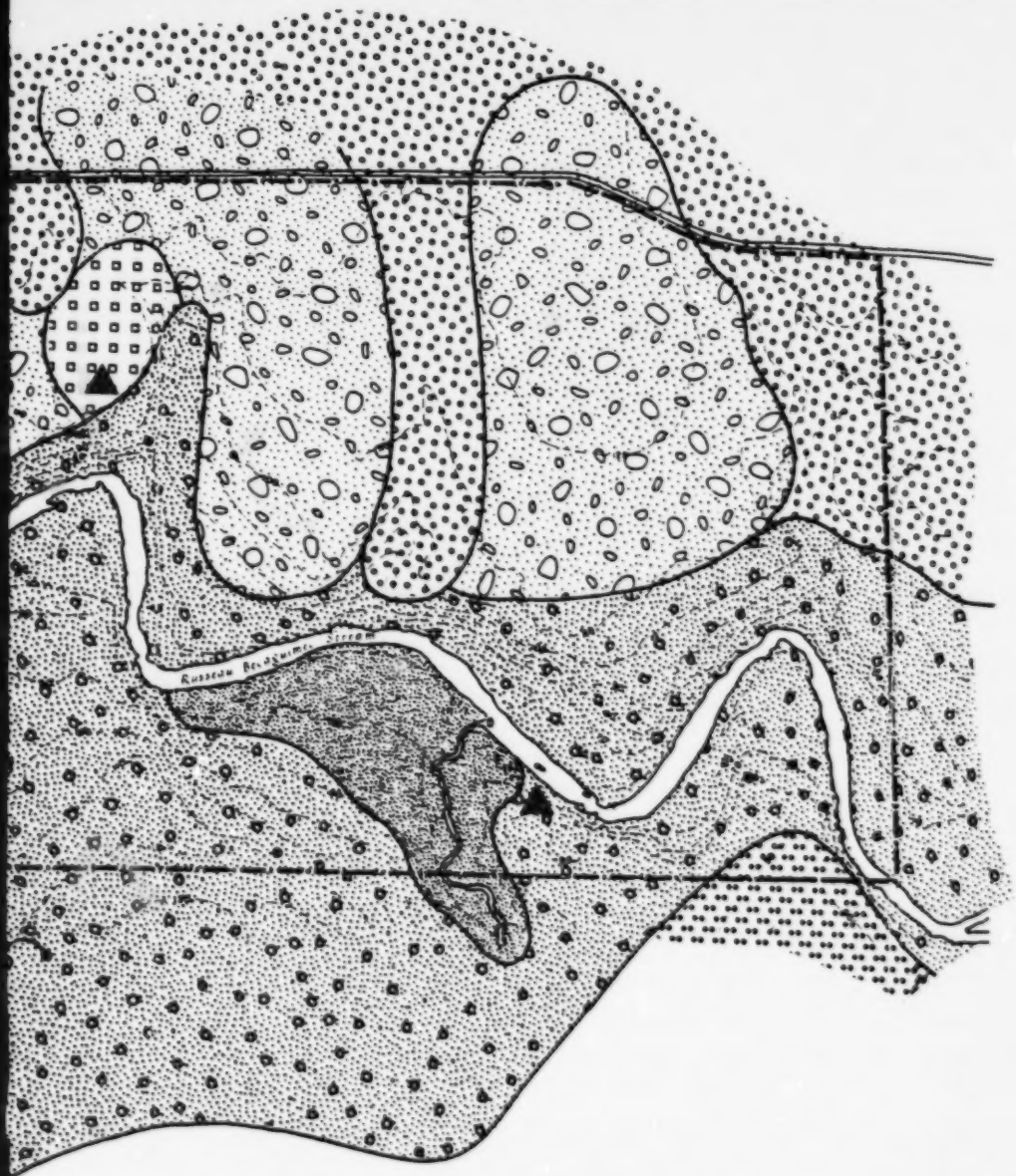


Figure 2.3 Carte des sols



Parc Provincial de
HARTLAND
Provincial Park

- CARIBOU HEAVY LOAM
  LOAM EPAIS DE CARIBOU
- CARIBOU LIGHT LOAM
  LOAM LEGER DE CARIBOU
- CARIBOU SHALY LOAM
  LOAM SCHISTEUX DE CARIBOU
- GLACIAL OUTWASH DEPOSITS
  EPANDAGES FLUVIO-GLACIAIRES
- RIVERBANK SANDY LOAM
  LOAM SABLEUX DES RIVES
- WASHBURN CLAY LOAM
  LOAM ARGILEUX DE WASHBURN
- GAGETOWN GRAVELLY LOAM
  LOAM CAILLOUTEUX DE GAGETOWN
- INTERVAL SILTY LOAM
  LOAM LIMONEUX PAR INTERVALLES
- ROUGH & STONY LAND
  TERRAIN ROCHEUX ET RUGUEUX
- ROCK OUTCROP
  ROC

Scale
Echelle
10 50 100 150 250 500m

December 1987 Project No. 87-151
decembre 1987 Projet No. 87-151

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick

Soils Sols

Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

2.4 Végétation

La végétation varie selon la topographie, la profondeur de la roche mer, les affleurements et l'humidité du sol. Environ 30 % de l' mplacement du parc a été défriché, ce terrain étant utilisé pour des fins agricoles. Le reste contient un mélange de cèdres, d'épinettes blanches, de sapins baumiers, de bouleaux à papier, d'aunes, de pins blancs, d'érables et de merisiers.

Les rives de la rivière le long du ruisseau Becaguimec sont couvertes d'arbres ancrés dans les pentes inclinées de la vallée. La région boisée est un milieu naturel agréable, isolé de l'environnement aménagé. La végétation dans la région boisée à l'extrémité ouest de l'emplacement a été coupée il y a vingt ans et a repoussé.

2.5 Poisson et faune

L'emplacement n'est pas un habitat important pour la faune. Les espèces animales prédominantes dans la région sont le chevreuil et l'orignal. Les pentes raides et les terres agricoles limitent la présence de la faune. La région est trop bien drainée pour former des terrains marécageux pour le gibier d'eau.

La principale préoccupation serait la préservation du saumon de l'Atlantique et de la truite de ruisseau dans le ruisseau Becaguimec.

3.0 ANALYSE DE L'EMPLACEMENT

3.0 ANALYSE DE L'EMPLACEMENT

3.1 Analyse panoramique

La qualité visuelle de l'emplacement peut être analysée en termes de l'impact et du type de vue qu'il offre. L'emplacement offre de grandes échappées de vue et des paysages magnifiques. On peut y voir des éléments intéressants du paysage. Dans le paysage on voit également le fameux pont couvert de Hartland, le pont Hugh John Fleming, bon nombre de bâtiments, les cours d'eau dynamiques et la forêt. La forêt offre également une vue magnifique et permet d'admirer la descente de l'horizon à partir des basses régions.

La beauté visuelle n'est pas créée par les utilisations du terrain environnant.

L'emplacement est grandement visible à partir de la route transcanadienne, ce qui augmente la capacité de ce site d'attirer les touristes au parc.

3.2 Climat

Le climat est un facteur important qui influe sur les activités récréatives. Les conditions météréologiques prévisibles tendront à augmenter le nombre de visiteurs. L'emplacement est situé dans une zone de transition entre les régions nord et sud et se trouve dans une région relativement sèche et chaude, selon les normes du Nouveau-Brunswick. La région de Hartland compte 124 jours de précipitation mesurable comprend 256 cm de neige et 683 ml de pluie. La dernière journée de gel est le 23 mai et la première, le 21 septembre. La température maximale moyenne est de 10,9 degré C et la température minimale est de -0,9 degré. Les vents forts sont constants le long du fleuve Saint-Jean à partir du Nord jusqu'en direction Nord-ouest. On connaît également un vent du Sud-ouest moins fort pendant l'été.

3.3 Adaptabilité récréative

La capacité naturelle du terrain de favoriser des activités récréatives provient des pentes actuelles, de l'accessibilité, de la préservation de la qualité panoramique et des restrictions écologiques. Une cote a été attribuée aux zones à l'intérieur de l'emplacement en fonction de l'attrait possible (vues, diversité du paysage, variété des enclos d'espace...), et contraintes (pentes, conditions du sol, utilisation du terrain contigu, inondation...). Le respect de ce plan d'adaptabilité récréative permettra de s'assurer que les concepts d'aménagement tiennent compte des limites naturelles des possibilités qu'offre l'emplacement.

Quatre catégories ont été utilisées pour tenir compte de l'adaptabilité aux aménagements récréatifs selon le type de l'utilisation de densité auquel le terrain pourrait se prêter. Les catégories sont énumérées ci-dessous et illustrées dans la figure 3.1 Carte d'adaptabilité récréative.

Aucune adaptabilité : - pentes de plus de 20 % (pour prévenir l'érosion),
- mauvais accès,
- terrain dangereux,

- fragilité écologique,
- utilisation des terres contiguës.

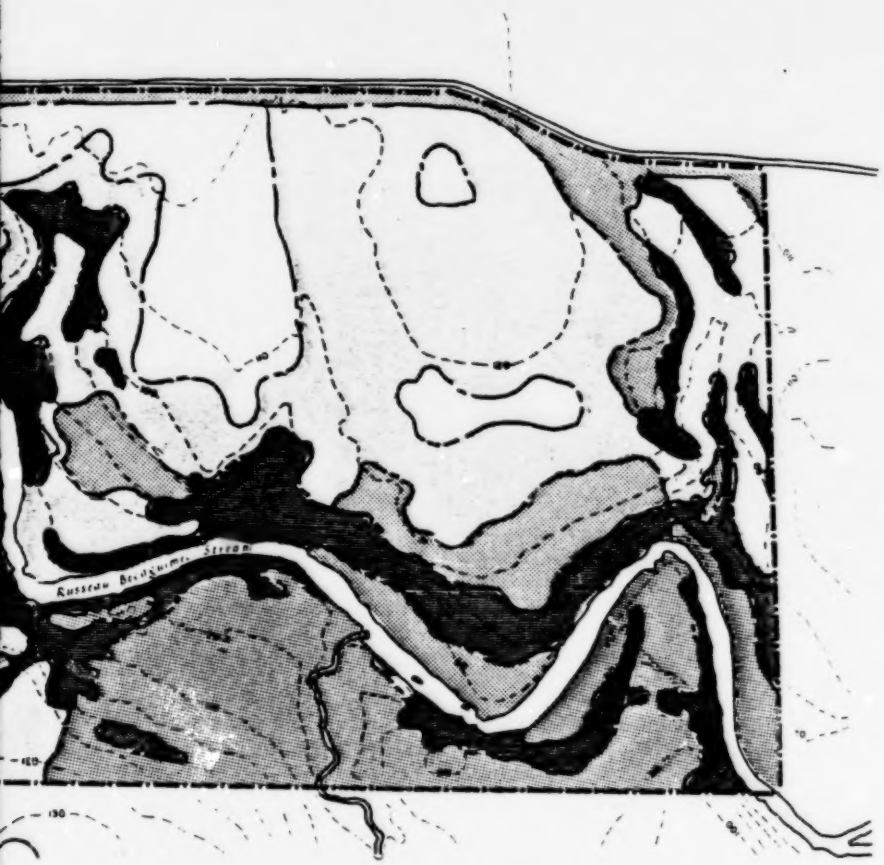
Adaptabilité pour faible densité :
- pentes 10-20 % avec accès limité,
- observation passive de la flore et de la faune, photographie, zones d'interprétation, camping sauvage,
- risques d'inondation.

Adaptabilité pour densité moyenne :
- compromis entre faible et haute densité,
- pentes 10 à 20 %,
- impact écologique limité,
- activités diurnes, camping la nuit, programmes de loisirs,
- relativement bon accès.

Adaptabilité pour haute densité :
- aménagement intensif de diverses activités récréatives sans nuire à l'environnement.
- aménagements commerciaux, bâtiments, activités de groupes organisées et sports,
- pentes inférieures à 10 %.

Figure 3.1 Carte de l'adaptabilité aux aspects récréatifs

Parc Provincial de
HARTLAND
Provincial Park



NO SUITABILITY
AUCUNE ADAPTIBILITE

LOW DENSITY SUITABILITY
ADAPTIBILITE MEDIOCRE

MEDIUM DENSITY SUITABILITY
ADAPTIBILITE MOYENNE

HIGH DENSITY SUITABILITY
ADAPTIBILITE ELEVEE

Scale
Echelle
10 50 100 150 250 500m

December 1987
decembre 1987

Project No. 87-151
Projet No. 87-151

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick

Recreation Suitability
Adaptibilité Récréative

Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

4.0 PLAN CONCEPTUEL

4.0 PLAN CONCEPTUEL

4.1 Options

Deux concepts possibles ont été élaborés et présentés au Comité de révision. Chaque concept était fondé sur les considérations suivantes :

- attributions établies par le ministère du Tourisme, des Loisirs et du Patrimoine;
- attentes du Comité de direction de Hartland;
- réaction du Comité de révision à la liste des activités possibles pour le parc, dressée par l'équipe d'experts-conseils;
- analyse de l'emplacement, contraintes naturelles, possibilité d'aménagement et adaptabilité de l'emplacement pour les activités récréatives;
- budget maximum possible prévu pour la mise en oeuvre dans un avenir rapproché;
- infrastructure touristique actuelle; et
- étude du marché présentée dans la partie 6.

Les principales différences entre les deux concepts se situaient au niveau de l'emplacement du pavillon, du tracé du terrain de golf et de la dimension du bâtiment qui sera utilisé pour un musée agricole, et des expositions d'objets d'art et d'artisanat. Un concept a été choisi de préférence à l'autre et des révisions ont été apportées avant de procéder au plan directeur.

4.2 Caractéristiques du parc

Les caractéristiques générales du parc traduiront son emplacement géographique dans la vallée du fleuve Saint-Jean et son utilisation toute saison à titre de région de loisirs en plein air dans un environnement naturel. Le milieu rural et le paysage varié se traduiront dans l'adaptation subtile du terrain aux activités récréatives. Les styles de bâtiment s'agenceront harmonieusement avec l'environnement et même s'ils attirent peu d'attention, ils seront manifestement évidents.

Le thème sous-jacent du parc n'attirera pas beaucoup d'attention en soi, mais il sera un facteur assurant une continuité unifiante pour les éléments du parc et les intégrera harmonieusement au paysage. Tous les éléments visuels du parc (signalisation, bâtiments, terrains de stationnement, sentiers, terrain de jeux...) devraient être aménagés à l'aide de matériaux et de couleurs semblables, être situés à plusieurs endroits et s'inscrire dans l'aménagement d'ensemble.

4.3 But du parc

Fournir un endroit pour des activités de loisirs à longueur d'année assurant plaisir, préservation de la nature et activités éducatives reliées à la nature.

4.4 Objectifs du parc

Loisirs : permettre la tenue de diverses activités récréatives sans nuire largement à l'environnement n turel.

Nature : permettre un niveau de contact varié avec la nature pour la jouissance et l'éducation des visiteurs.

Conservation : préserver le paysage naturel, le poisson et la faune le long de la vallée du ruisseau Becaguimec.

Tourisme : être pour les touristes un complément de l'infrastructure touristique actuelle, du pont couvert, des motels et terrains de camping ainsi que du fleuve Saint-Jean.

Golf : offrir un terrain de golf de première qualité pour fins d'utilisation régionales, pour les tournois et pour attirer les touristes.

Services communautaires : fournir des installations permettant la tenue d'activités communautaires, de banquets, de festivals, de foires et d'activités récréatives.

5.0 PLAN DIRECTEUR

5.0 PLAN DIRECTEUR

Ce chapitre explique le concept détaillé ou le plan directeur du parc, illustré dans la figure 5.1.

5.1 Accès et circulation

Une des principales qualités de cet emplacement qui en fait un endroit idéal pour un parc est sa haute visibilité à partir de la route transcanadienne et sa facilité d'accès. La route 104 deviendra la seule route d'accès au parc et comprendra trois entrées pour les véhicules; l'entrée principale au pavillon, une entrée pour l'administration et l'entretien ainsi que pour le personnel et une deuxième entrée (phase ultérieure) pour la zone d'utilisation diurne. La circulation des véhicules au sein du parc sera réduite par l'aménagement de chemins d'entrée courts qui mènent à un terrain de stationnement. Cela réduira les coûts d'aménagement, les coûts de déneigement et accordera aux piétons une plus grande priorité dans le parc. Les sentiers seront reliés à toutes les zones d'activités dans le parc et aux activités supplémentaires (motel, terrain de camping, parc municipal) à l'extérieur du parc.

5.2 Plan du terrain de golf

Le terrain de golf sera situé dans un endroit idéal sur une magnifique parcelle de terrain donnant vue sur la rivière Becaguimec et la ville de Hartland. Ce terrain se prête bien à l'aménagement d'un terrain de golf de grande qualité susceptible d'attirer l'attention du public golfeur national et régional ainsi que les touristes étrangers.

L'ultime tâche à Hartland en matière de conception a consisté à dresser les plans d'un terrain de golf pouvant présenter des défis et tout en étant agréable à jouer pour les golfeurs de tous les niveaux d'habileté et pour tous les niveaux de handicap.

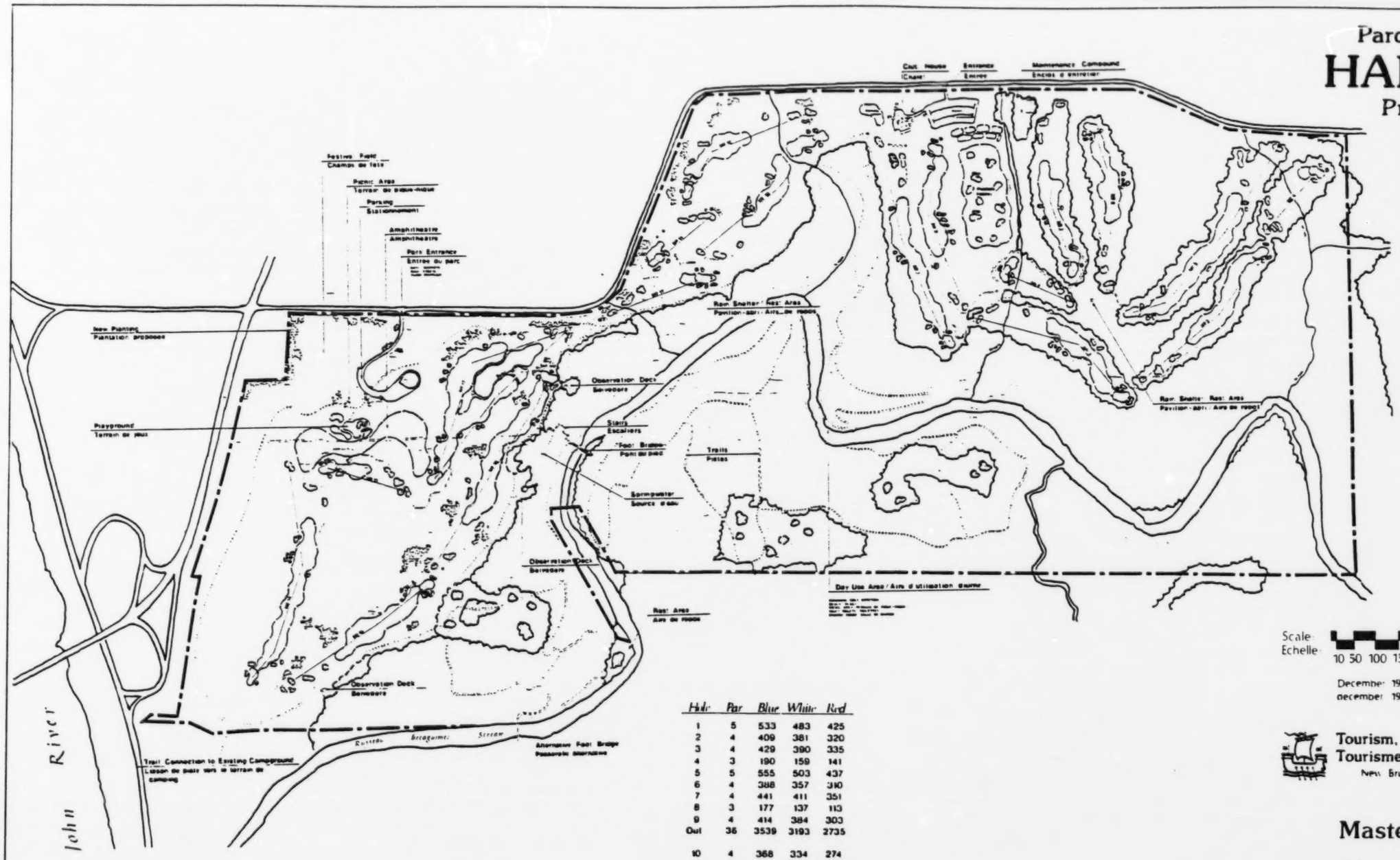
Le terrain a été conçu en fonction de deux buts; pouvoir accueillir une activité professionnelle majeure tout en étant agréable à jouer pour les golfeurs qui veulent jouer à un niveau moins concurrentiel.

Milieu physique

Le terrain de golf serpente en direction nord-sud en prenant la forme d'un ruban parrallèle au ruisseau Becaguimec en-dessous. À l'exception de deux ou trois trous, le terrain de golf est perché sur le terrain ondulé et boisé, à quelques 60 mètres au-dessus de la rivière. La vue sur la vallée boisée sera un thème prédominant à la grandeur du terrain de golf et sur les pentes boisées et rugueuses.

Les vues en amont et en aval de la vallée à partir de nombreux points sur le terrain de golf et le pavillon seront une inspiration magnifique à l'automne. Une vue stratégique de la ville de Hartland et du pont couvert est évidente au 12^{e}, 13^{e}, et 14^{e} et 15^{e} verts ainsi qu'au départ du 13^{e} et 14^{e}. La vue de la ville est importante pour relier esthétiquement la ville, le terrain de golf et

Parc Provincial de
HARTLAND
Provincial Park



Hole	Par	Blue	White	Red
1	5	533	483	425
2	4	409	381	320
3	4	429	390	335
4	3	190	159	141
5	5	555	503	437
6	4	388	357	310
7	4	441	411	351
8	3	177	137	113
9	4	414	384	303
Out	36	3539	3193	2735
10	4	388	334	274
11	3	165	154	123
12	5	561	524	436
13	3	206	178	153
14	5	545	511	470
15	4	404	373	319
16	5	526	495	414
17	3	233	191	167
18	4	429	389	330
In	36	3435	3149	2696
Out	36	3539	3193	2735
Total	72	6974	6342	5431

Scale:
Echelle:
10 50 100 150 250 500m

December 1987 Project No 87-151
decembre 1987 Projet No 87-151

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick

Master Plan
Plan Maître

Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

Figure 5.1 Plan directeur

le pont couvert.

Le terrain de golf proprement dit sera également visible à partir de la route transcanadienne, puisqu'il fallait attirer les automobilistes et les touristes passant sur cette route. Les zones des 13^{e}, 14^{e}, 15^{e} et 16^{e} trous de golf seront immédiatement visibles à partir de la route transcanadienne, à la fois pour les véhicules se dirigeant vers le nord et vers le sud.

Tracé du terrain de golf

Le tracé final du terrain de golf de Hartland est caractéristiquement connu sous le nom de tracé à double boucle et en d'autre termes, les deux neuvième trous commencent et finissent au pavillon. Chaque boucle de ce tracé a son identité distincte. Les neuf trous de l'aller ou les neuf du nord se jouent assez différents des neuf trous du retour puisque sept trous se jouent dans des zones complètement boisées. Cette caractéristique constitue les éléments essentiels de la variété et du caractère du tracé du terrain de golf, les onze autres trous étant situés sur du terrain généralement dégagé. Cette caractéristique rend le terrain encore plus mémorable, ce qui est un élément important pour attirer les golfeurs de nouveau.

En termes topographiques, l'emplacement est ondulé, allant d'une légère ondulation à des changements plutôt abruptes et marqués par rapport à l'élévation. Il n'y a aucun trou plat sur le terrain.

Les deux neuf trous sont équilibrés de façon égale pour la normale et le nombre de verges et les deux retournent au pavillon. Pour accueillir le grand nombre de joueurs de qualité moyenne, les marges de sécurité entre les allées sont généreuses.

Le tracé proposé présente des coups de valeur différente du fait que la puissance, la finesse et l'exactitude sont également nécessaires pour tout le tour de golf. À mesure qu'on avance sur le terrain de golf, un équilibre relativement bon par rapport à la conception est évident puisque la configuration et la longueur des trous varient beaucoup.

Les verts seront grands et ondulés, d'une dimension moyenne de 6 000 pieds carrés, ce qui permet toutes sortes de positions. Les tertres départ seront également grands, pour résister au compactage et à l'usure, et seront en moyenne de 7 000 pieds carrés par trou. Il y a trois tertres de départ par trou, les départs intermédiaires ou départs blancs étant les plus grands, puisque ce seront les plus utilisés.

Carte de golf

TROUS	NORMALE	BLEU	BLANC	JAUNE
Neuf trous de l'aller				
1	5	533	483	425
2	4	409	381	320
3	4	429	390	335
4	3	190	159	141
5	5	555	503	437
6	4	388	357	310
7	4	441	411	351
8	3	177	137	113
9	4	414	384	303
ALLER	**36**	**3 539**	**3 193**	**2 735**
Neuf trous du retour				
10	4	368	334	274
11	3	165	154	123
12	5	561	524	436
13	3	206	178	153
14	5	545	511	470
15	4	404	373	319
16	5	526	495	414
17	3	233	191	167
18	4	429	389	330
RETOUR	**36**	**3 435**	**3 159**	**2 693**
ALLER	**36**	**3 539**	**3 193**	**2 735**
TOTAL	**72**	**6 974**	**6 352**	**5 428**

Toutes les mesures figurent en verges, ce qui est la norme pour l'industrie du golf.

Comme l'illustre la carte du terrain de golf, il y a d'immenses variations de longueur au terrain de golf de Hartland. Cela sera un élément d'intérêt et d'attrait pour les golfeurs de tous les niveaux d'habileté qui permettra aux golfeurs de jouer le terrain différemment chaque fois. Le tracé proposé est en effet trois parcours entièrement différents : le parcours bleu pour les professionnels et les joueurs de faible handicap, le parcours blanc pour les joueurs moyens et les jouers de handicap moyen, et le parcours jaune pour les débutants et les handicaps élevés. La longueur à Hartland varie substantiellement de 6 974 verges (6 377 m) pour le parcours bleu, à 6 352 (5 808 m) pour le parcours blanc et 5 428 verges (4 963 m) pour le parcours jaune, soit une différence de 1 546 verges (1 414 m) entre les neufs trous de l'aller et les neufs trous du retour, ou environ 85 verges par trou.

La grande diversification en longueur est une bonne façon de concevoir des terrains de golf pour recevoir des championnats ainsi que la grande majorité des joueurs moyens ou en-dessous de la moyenne.

En résumé, ce terrain de golf est conçu pour tous les golfeurs : le terrain est conçu pour offrir suffisamment d'obstacles et de difficulté pour lancer un défi aux meilleurs joueurs, mais il est particulièrement adapté au grand nombre de golfeurs touristiques et moyens.

Champ d'entraînement

Tel que conçu, le champ d'entraînement proposé sera le plus beau au Canada atlantique, sinon au Canada. Cette allée d'entraînement est d'environ 300 verges (274 m) de longueur sur 100 verges (91 m) de largeur. Les départs sont à trois étapes et orientés vers le centre du terrain. Trente joueurs pourront s'entraîner en même temps et on prévoit que cette installation produira d'importants revenus. Les départs sont séparés par des monticules pour assurer l'intimité et également pour respecter le caractère esthétique. Plusieurs verts sont stratégiquement placés dans le champ pour fournir des cibles, situées à diverses longueurs à partir des tertres de départ. Des fosses de sable d'entraînement seront disponibles pour ceux qui veulent pratiquer ce coup.

Un vert d'entraînement a également été prévu; il se trouve près du pavillon ainsi que du premier et du dixième départ. Le vert devrait être assez grand pour répartir l'usure et accueillir un grand nombre de personnes. Une surface d'une dimension de 8 000 pieds carrés (743 mètres carrés) est recommandée.

Irrigation et approvisionnement en eau

Puisque l'approvisionnement en eau municipal ne se rend pas au terrain, la source d'eau la plus économique pour le terrain de golf est le ruisseau Becaguimec. Il pourrait s'avérer pratique de faire creuser des puits, mais cette option serait trop coûteuse. Nous recommandons que l'eau soit puisée du ruisseau à un endroit en-dessous du douzième et seizième trous de golf, proposés, et on recommande que l'eau soit pompée à un bassin proposé sur le douzième trou. L'eau utilisée sera d'environ 200 000 gallons impérials par jour (929 200 litres) durant les mois secs de juin, juillet et août. Le bassin proposé est un obstacle stratégique pour le golf et devrait être grandement visible, et par conséquent il devrait être très grand, de façon à être attrayant et à réduire la quantité d'eau utilisée tous les jours.

Il faudrait aménager une petite station de pompage au bord du ruisseau pour pomper l'eau à partir du ruisseau en amont sur une distance de 65 mètres jusqu'au bassin. Au bassin, un plan de pompage par turbine verticale capable de produire 800 gallons impérials (3 637 l) par minute est recommandé pour distribuer l'eau d'irrigation à la grandeur du terrain de golf.

Une seule canalisation, à partir du départ jusqu'au vert, complètement automatique est recommandée pour Hartland, ce système ayant été prévu au budget. Cela réduira les coûts de fonctionnement et permettra de garder le terrain en bon état durant les sécheresses d'été.

5.3 Pavillon

Le pavillon de golf proposé, le terrain de stationnement (pour 180 véhicules), et le champ d'entraînement sont situés dans la partie centrale de l'emplacement et donnent une vue magnifique sur les premiers et derniers trous du terrain de golf ainsi que sur la vallée du ruisseau Becaguimec. Le pavillon est bien situé à environ 100 m de la route 104 du Nouveau-Brunswick et à 1 500 m de la route transcanadienne. Le pavillon sera donc visible pour les automobilistes se dirigeant vers le sud et sa proximité de la route facilitera l'entretien du terrain. Le pavillon est orienté de façon à profiter au maximum de l'ensoleillement pour fins de rendement énergétique. Un aménagement spécial à l'entrée principale permettra aux fauteuils roulants d'avoir accès à l'étage principal. La boutique du pro, située dans le pavillon principal, donnera une vue sur les premiers et dixième départs de façon à avoir un bon contrôle sur les deux départs. Les chariots et les bâtons seront entreposés au niveau inférieur, d'autres espaces étant prévus pour la zone d'entretien.

Les plans d'étage et les élévations du pavillon sont illustrés dans la figure 5.2 et une vue de la perspective du pavillon à partir du neuvième trou est illustrée dans la figure 5.3.

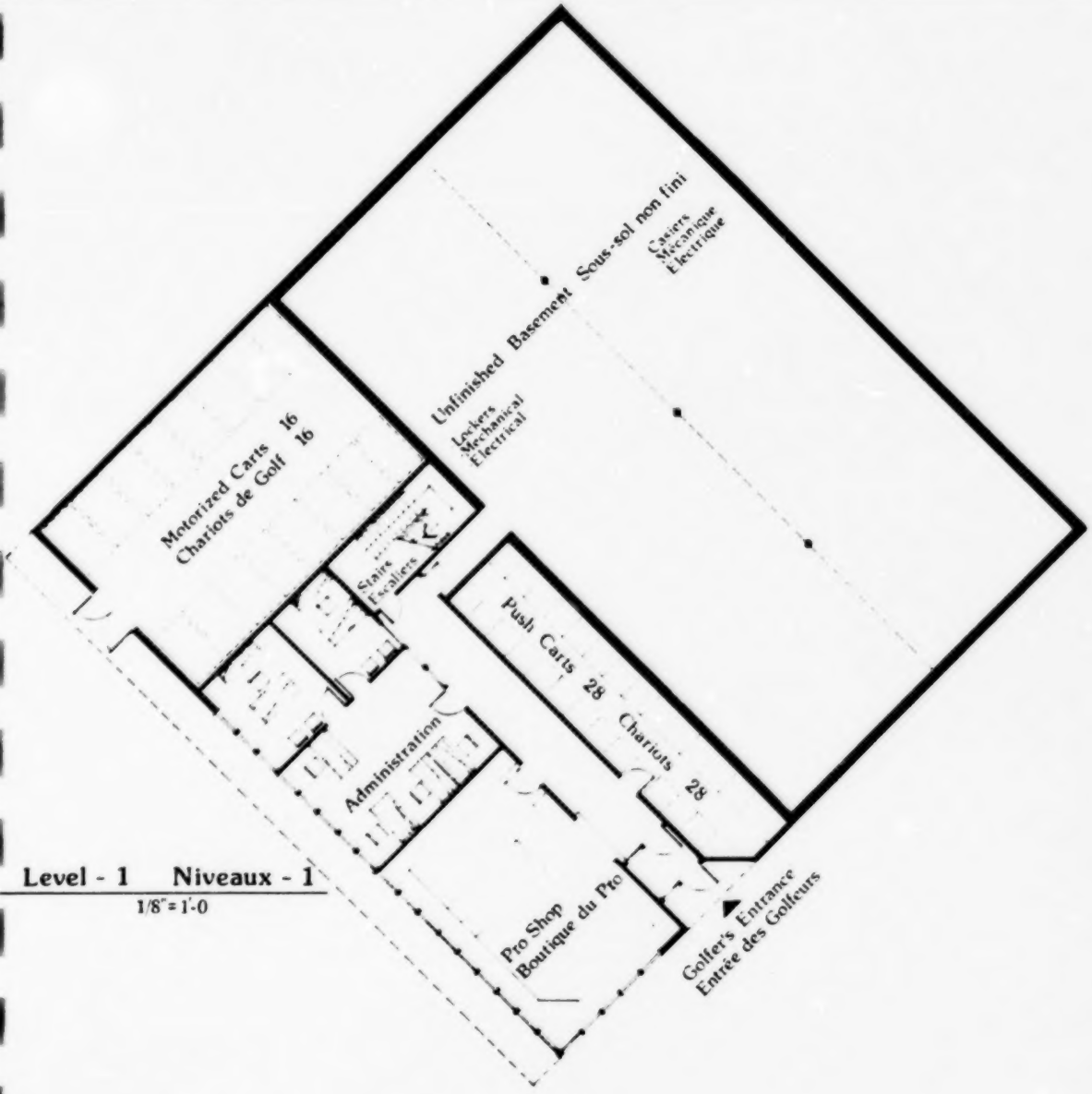
Le niveau supérieur du pavillon comprendra un salon-bar et un restaurant pour les activités sociales ainsi qu'un salon du golfeur qui donnera une vue magnifique sur le terrain de golf. Les salons du golfeur donnent accès à un perron ouvert, protégé en partie contre le soleil et la pluie par un toit. À partir du perron, de nombreuses vues y compris du dix-huitième vert, du dixième départ et du vert d'entraînement à l'ouest; le premier départ et la vallée du ruisseau Becaguimec au sud, le neuvième vert et le terrain d'entraînement à l'est. Les premiers et deuxième niveaux du pavillon comprendront 862 mètres carrés de superficie de plancher, ainsi que 335 mètres carrés de sous-sol (casiers, salle de service et espace futur). Répartition de l'espace :

Niveau 1

Boutique du pro	48 mètres carrés	- frais de jeu, locations des casiers, ventes de la boutique du pro
Bureau	46 mètres carrés	- trois bureaux
Entreposage des chariots	35 mètres carrés	- pour 28 chariots
Storage des voiturettes électriques	77 mètres carrés	- pour 16, les autres devant être garées à l'extérieur et dans le bâtiment d'entretien
Casiers		- 100 casiers
Salle des services		- branchement électrique, réservoir à eau chaude, pompe d'assèchement, fournitures de nettoyage.

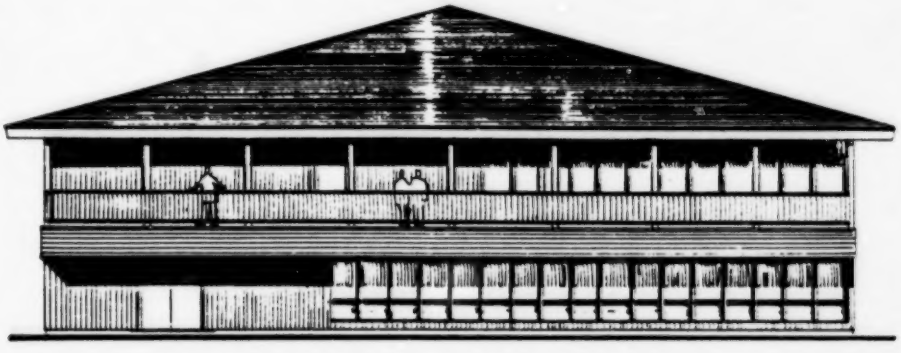
Niveau 2

Vestibule	7,5 mètres carrés	- vestiaire, accessible aux personnes handicapées
Restaurant	212 mètres carrés	- 224 places, cloison mobile pour accueillir 304 places assises
Salon du golfeur	62,4 mètres carrés	- 80 places
Bar	12,5 mètres carrés	- zone de travail pour deux barmen
Entreposage cuisine/ toilette	27 mètres carrés	- 1 toilette, 1 cuvette, 1 branchement
Cuisine	49 mètres carrés	- service complet
Vestiaire pour homme	23 mètres carrés	- 3 urinoires, 1 toilette, 2 cuvettes, 2 douches
Vestiaire pour femme	23 mètres carrés	- 4 toilettes, 2 cuvettes, 2 douches
Perron	170 mètres carrés	- places assises



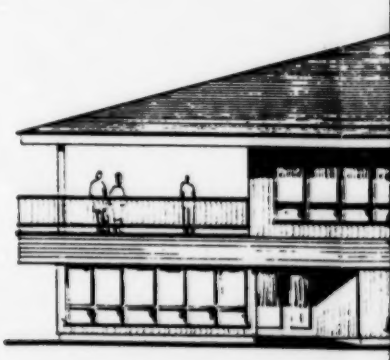
Level - 1 Niveaux - 1

1/8" = 1'-0



South Elevation **Élévation sud**

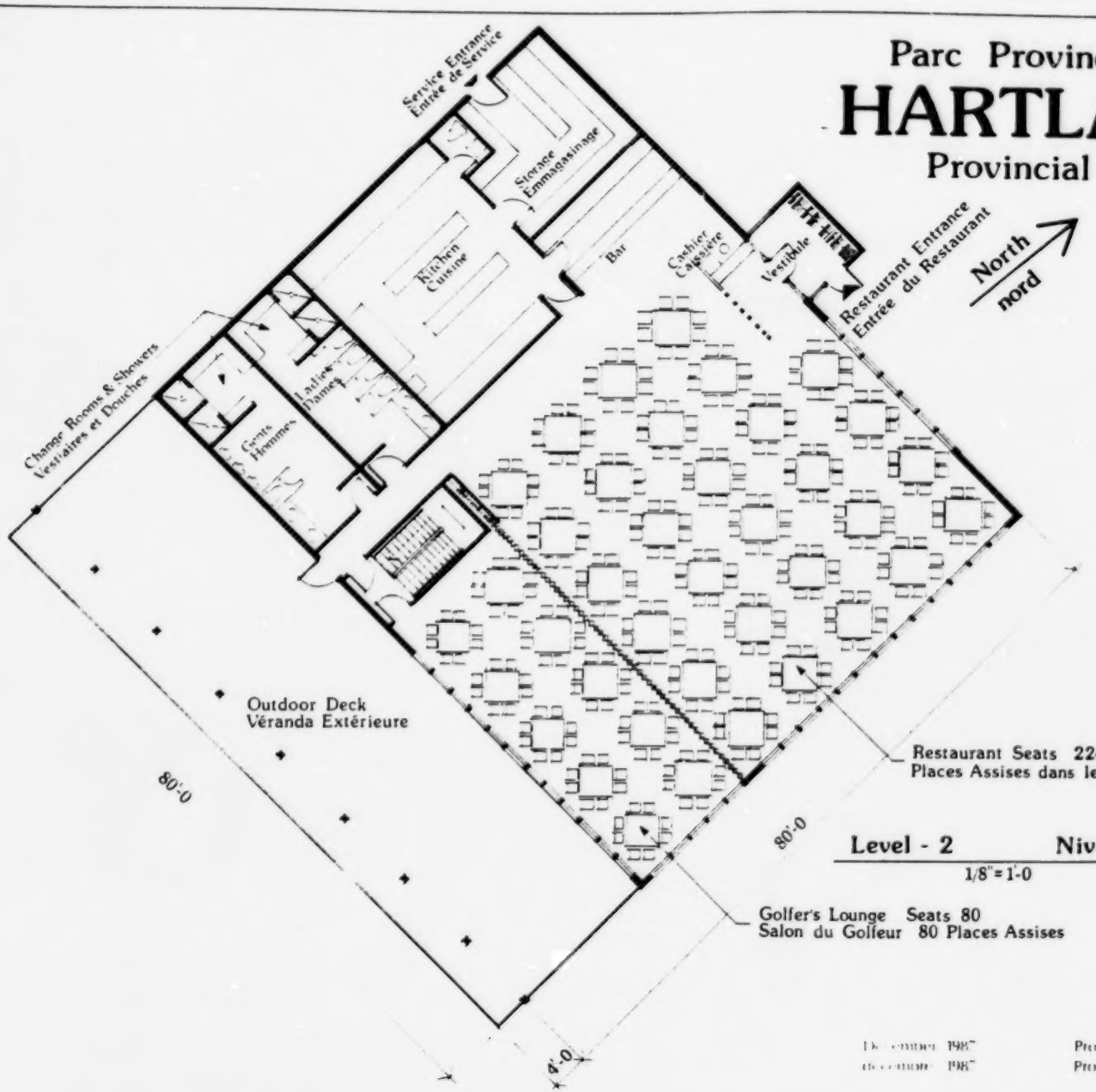
1/8" = 1'-0



East Elevation

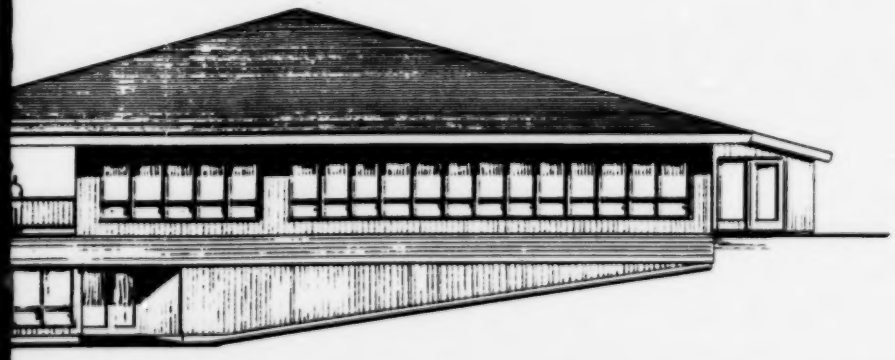
Figure 5.2 **Pavillon**

Parc Provincial de HARTLAND Provincial Park



Level - 2 **Niveaux - 2**

1/8"=1'-0



vation **Élévation est**

1/8"=1'-0

Dec. [illegible] 198[illegible] Project No. 87-151

déc. [illegible] 198[illegible] Projet No. 87-151

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick

Clubhouse/Chalet

Pavillon/Chalet

Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

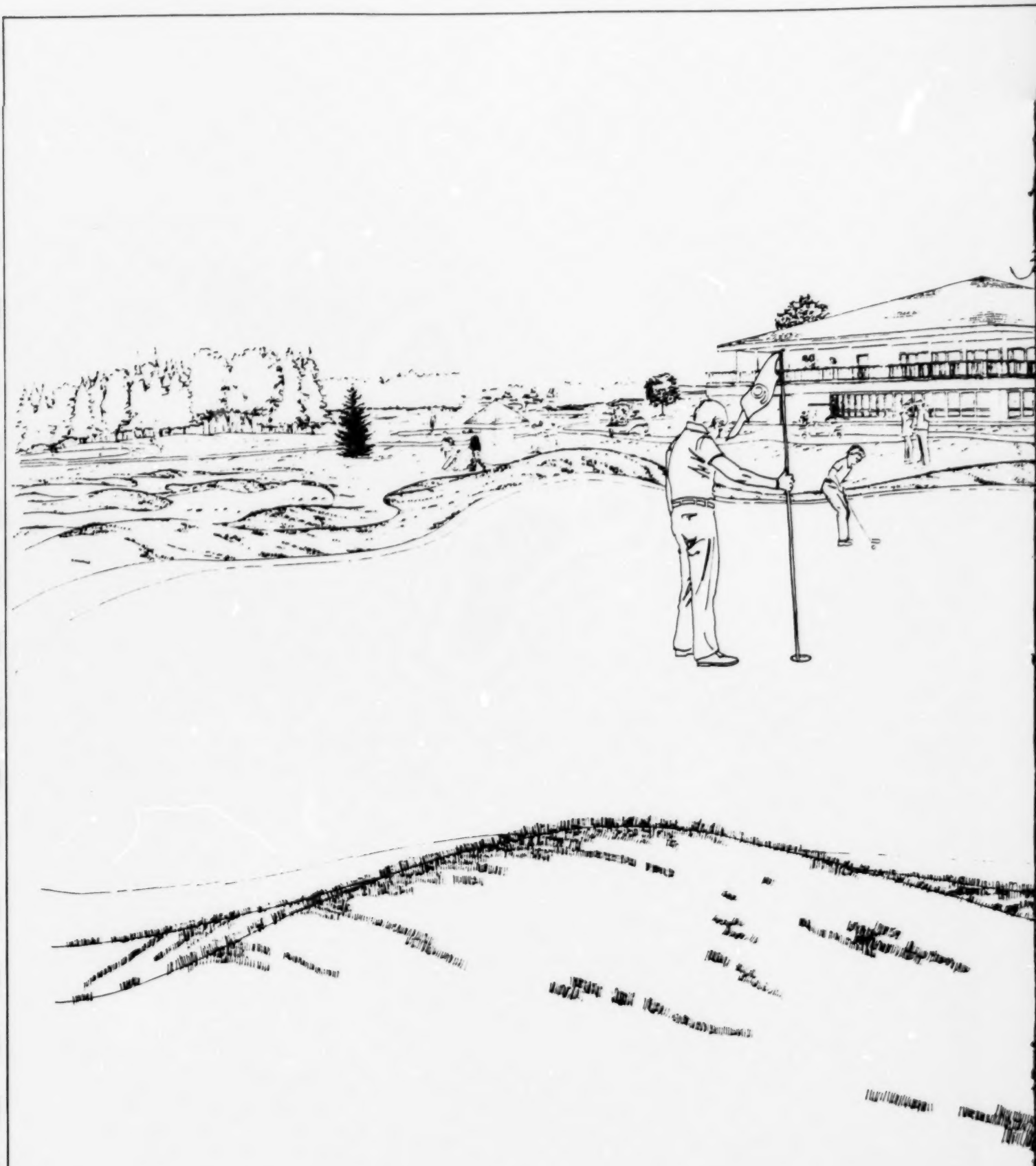
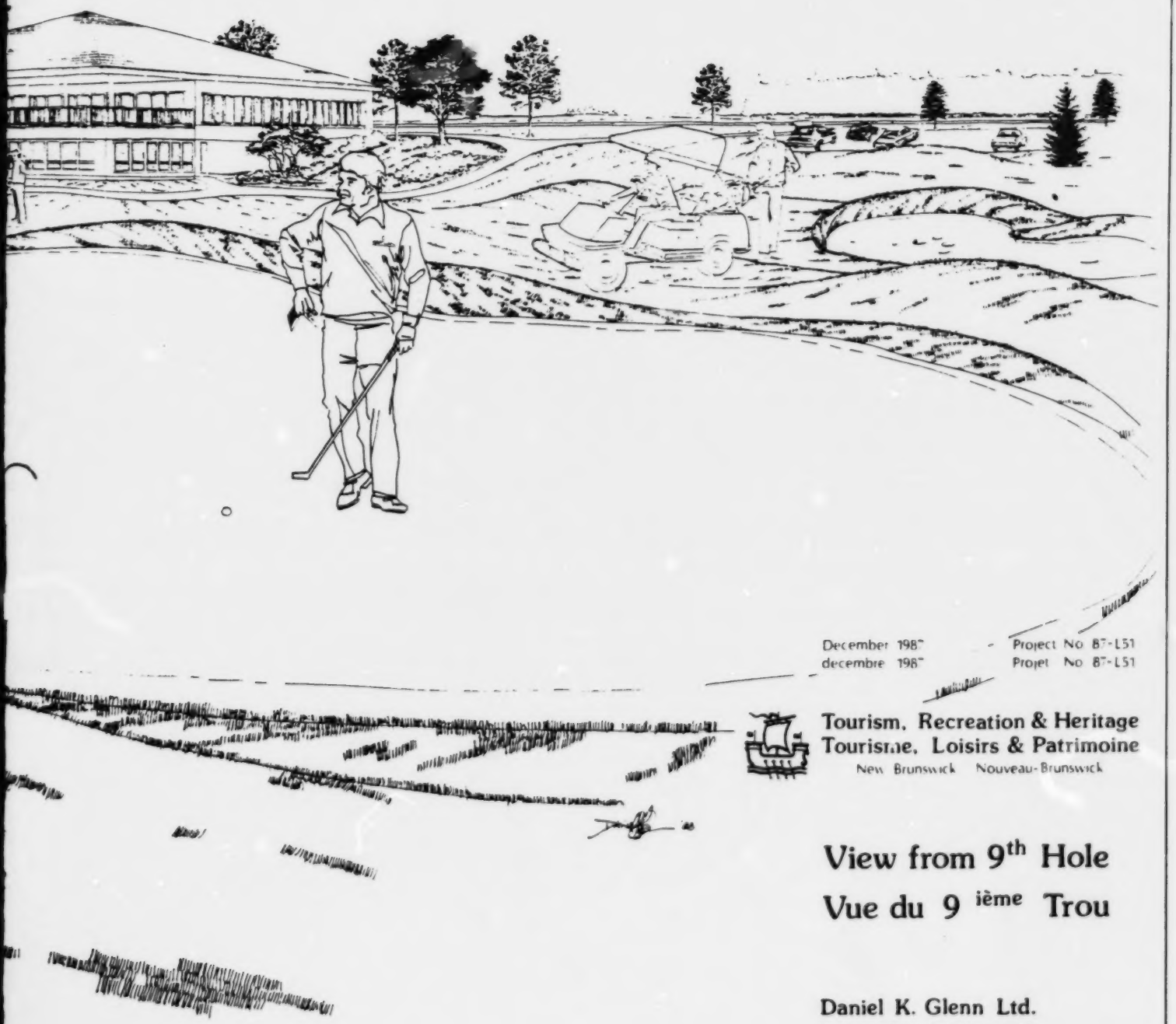


Figure 5.3 Vue du 9^{e} vert

Parc Provincial de
HARTLAND
Provincial Park



December 198- - Project No 87-L51
decembre 198- Projet No 87-L51

Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick

View from 9th Hole
Vue du 9 ième Trou

Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

5.4 Abris

Les abris ont été inclus dans le terrain de golf pour offrir un abris temporaire contre la pluie et contre le soleil. Les abris seraient construits de matériaux et s'agenceraient avec l'architecture du pavillon. Aménagés de façon à donner des vues panoramiques des golfeurs, ces abris seraient également des haltes agréables pour les joueurs qui attendent le départ. Les abris des neufs trous de l'aller se trouvent dans les bois entre le cinquième et le septième verts et les sixième et huitième départs. Par contraste, les abris des neuf trous du retour sont situés dans un espace ouvert entre le onzième et le dix-septième verts et le dix-huitième départ.

5.5 Plantation d'arbres

Un programme modeste de plantation d'arbres est recommandé pour cacher le terrain de la route, pour le protéger contre les vents et créer des espaces agréables autour du pavillon et de la zone d'utilisation diurne. Une certaine plantation limitée est également souhaitable près des trous pour les neuf trous du retour, afin de créer des espaces plus visuellement petites. La plantation de petits arbres (fouets) conviendrait pour le terrain de golf et les zones de tampon; toutefois, il faudrait des plus gros arbres près du pavillon.

5.6 Complexe d'entretien

La zone d'entretien a été placée à l'intérieur de la zone boisée du parc, de façon à ne pas être visible à partir du pavillon tout en s'y trouvant près. Les arbres seront plantés entre le complexe et le terrain de stationnement. Une entrée séparée à accès contrôlé mènera à un terrain en gravier pour le stationnement du personnel. Un bâtiment d'acier pré-usiné de 365 mètres carrés sera utilisé à titre de centre d'entretien, d'entrepôt des fournitures et de l'équipement et pour le bureau de l'administration du parc. Ce bâtiment sera peint de façon à respecter les couleurs utilisées dans le pavillon. Toute la zone sera entourée d'une clôture sécuritaire de mailles en chaine et illuminée par des lumières.

5.7 Entrée d'utilisation diurne

Une entrée d'utilisation diurne a été située dans le coin ouest de l'emplacement pour donner un accès très visible et très près du parc à partir de la route 104. Un bâtiment abritant des salles de toilette/des expositions d'art et d'artisanat, d'interprétation agricole a été situé sur un monticule afin d'être le plus visible possible pour les voyageurs sur la route transcanadienne. Ce point avantageux donnera également des vues magnifiques sur la ville, le pont couvert, le fleuve Saint-Jean et le terrain de golf.

L'accès au parc sera contrôlé par une barrière et identifié par un enseigne et des drapeaux. Il sera tenu compte de la forme actuelle du paysage et du terrain de golf dans la conception de l'entrée de service qui sera caractérisée par des lignes courbées, un espace ouvert, les monticules de terre et les zones gazonnées bien entretenues. La zone de l'entrée sera aménagée de façon

attrayante en y ajoutant des talus de terre et des arbres. Un chemin d'accès asphalté serpente jusqu'au bâtiment multiusage. Cette zone servira en majeure partie de halte pour les voyageurs, qui pourront utiliser un terrain de stationnement de 24 véhicules ou un parc de roulottes mobiles pouvant accueillir 10 roulottes. Ce centre d'accueil en plein air contiendra de l'espace pour les rencontres et l'initiation et sera muni d'un kiosque expliquant les activités du parc. Le petit bâtiment de 80 mètres carrés contiendra des toilettes et une zone d'exposition pour les objets d'artisanat et d'art locaux, ainsi que les expositions d'interprétation pour cette région agricole. L'architecture s'agencera harmonieusement avec celle du pavillon et donnera une vue ouverte sur la ville. Cette zone est illustrée dans la figure 5.4.

La pente actuelle facilitera l'aménagement d'un amphithéâtre sur gazon à partir duquel les visiteurs de la halte ou de la galerie, pourront observer, lors des tournois, les golfeurs sur le douzième et le treizième verts et le quatorzième départ - trois trous parmis les plus difficiles sur le terrain. Les parents peuvent regarder le jeu à partir de bancs situés sur le bord élevé du grand terrain de jeu, sous forme d'une trappe de sable, tout en surveillant leurs enfants en-dessous. Le terrain de jeux sera muni d'un mur "Humpty Dumpty" qui aura une pente, des balançoires pour les petits enfants, deux glissades aménagées dans la pente gazonnée, trois jouets à ressort, une tour pour grimper et une structure de sable comprenant des treuils et des tuyaux qui transportent du sable d'un niveau à l'autre afin de permettre aux enfants de s'adonner à toutes sortes d'activités créatrices.

Une zone de pique-nique sera aménagée autour du bâtiment et comprendra des canapés de pique-nique, des tables, des poubelles, des barbecues, et des arbres pour assurer de l'ombrage. Il y aura un champs "de festival" situé entre le bâtiment et le motel actuel sera un lieu où pourront se tenir des activités communautaires, des foires, des piques-niques et des festivals. Un sentier serpentera à travers cette zone jusqu'au terrain de camping Bridgeview.

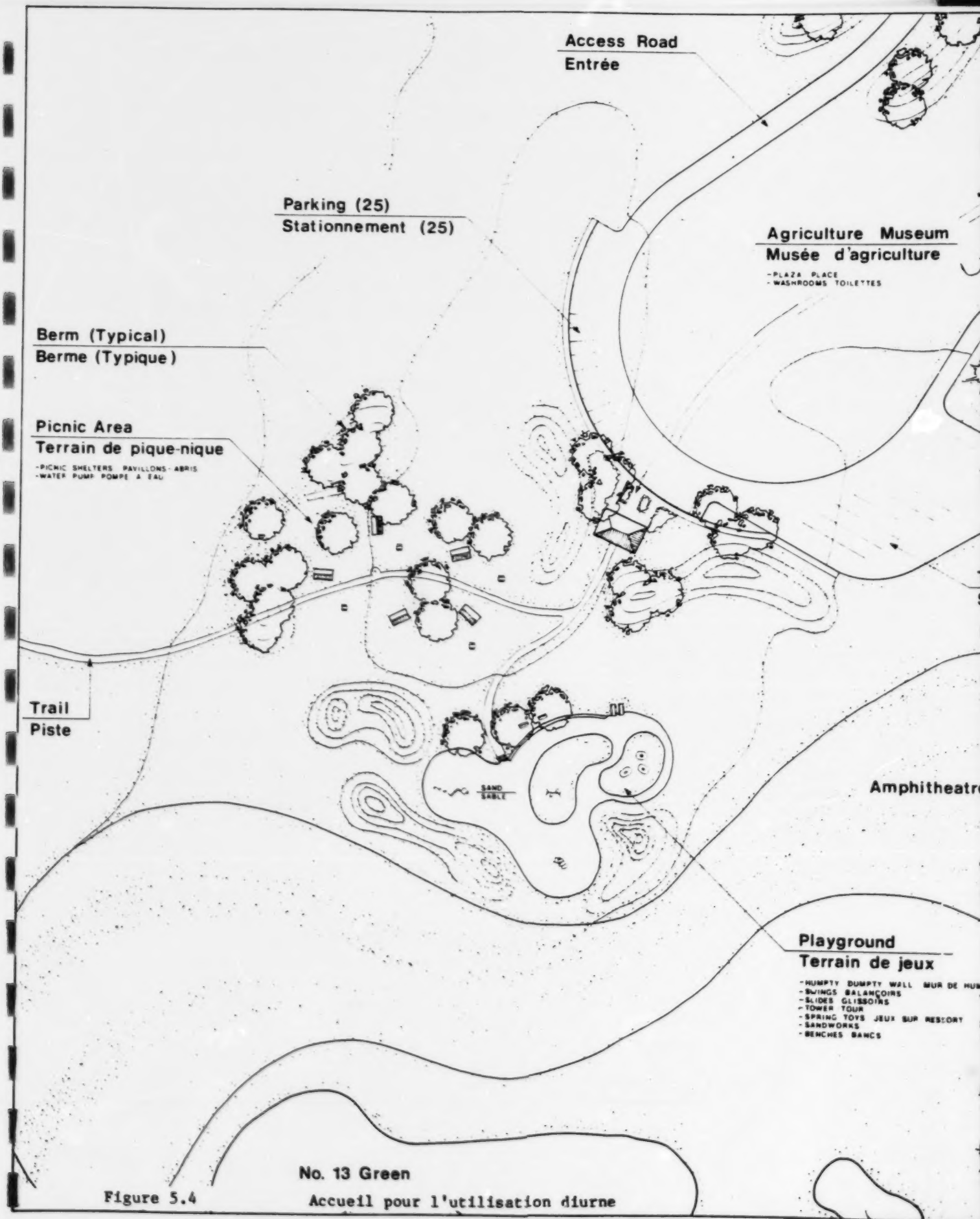
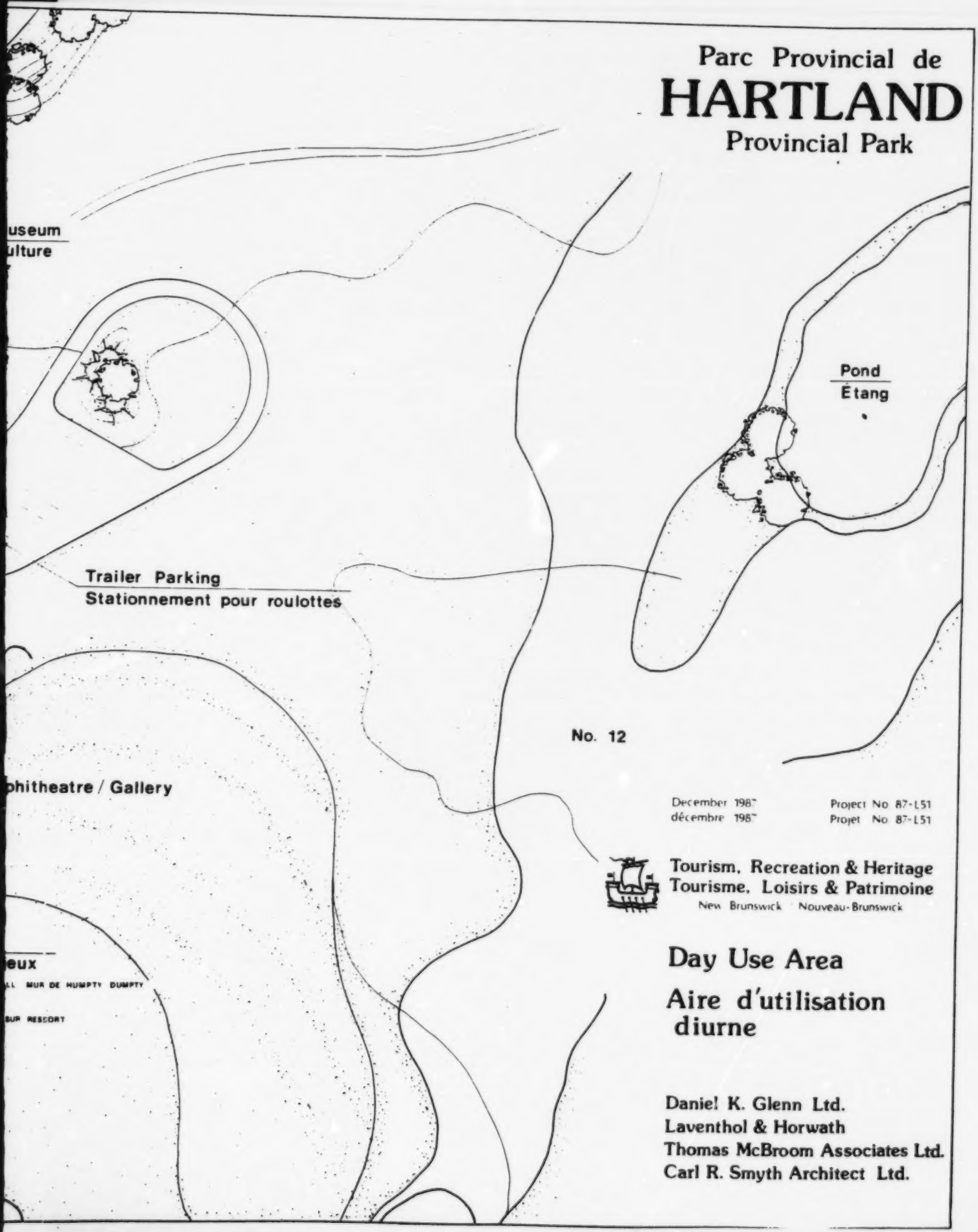


Figure 5.4 Accueil pour l'utilisation diurne


Parc Provincial de
HARTLAND
Provincial Park
useum
ulture
Pond
Étang
Trailer Parking
Stationnement pour roulottes
No. 12
hitheatre / Gallery
eux
L MUR DE HUMPTY DUMPTY
UP RESORT
December 198
décembre 198
Project No 87-L51
Projet No 87-L51
Tourism, Recreation & Heritage
Tourisme, Loisirs & Patrimoine
New Brunswick Nouveau-Brunswick
Day Use Area
Aire d'utilisation diurne
Daniel K. Glenn Ltd.
Laventhol & Horwath
Thomas McBroom Associates Ltd.
Carl R. Smyth Architect Ltd.

5.8 Zone d'utilisation diurne sur le ruisseau Becaguimec

L'aménagement de l'ancien trou pittoresque à natation sur le ruisseau Becaguimec pour en faire une zone d'utilisation diurne à l'intention des excursionnistes et les canoéistes comprend un plage, une zone de pique-nique, des toilettes, des salles de déshabillage et une zone d'atterrissage pour les canots et les radeaux. On pourrait encourager le canotage et le radeau tard au printemps par un programme de transport.

5.9 Sentiers

L'emplacement du parc est typique de la vallée du fleuve Saint-Jean dans la région et offre diverses caractéristiques physiques intéressantes. Un réseau de sentiers permettra non seulement de marcher jusqu'au terrain de golf, mais donnera également accès aux diverses caractéristiques du parc. Tous les sentiers sont situés en dehors des allées et des verts du terrain de golf. Les véhicules motorisés, les bicyclettes et les motoneiges ne seront pas permis sur les sentiers.

Environ 11,25 km de sentiers seront aménagés. Un pont pour piéton situé soit au milieu de l'emplacement ou en face du parc municipal reliera les 4 km du sentier du côté sud du ruisseau Becaguimec au 7,25 km du côté nord. Ces sentiers sont tracés en boucle pour minimiser le retraçage et fournir des sentiers de différentes distances et difficultés selon la capacité du visiteur.

Les sentiers seraient clairement indiqués pour les excursions non guidées et comprendraient une signalisation d'interprétation et 3 postes d'observation. Deux postes situés au haut de la vallée du ruisseau près du seizième trou donneraient des vues magnifiques du ruisseau Becaguimec et du paysage. Un troisième poste d'observation situé près du cinquième départ orienterait le visiteur vers le parc municipal.

On pourrait faire du ski de fonds sur bon nombre de ces sentiers pour se rendre au pavillon afin de stationner sa voiture, rencontrer d'autres gens, farter ses skis et déguster une boisson ou un repas chauds. Une partie en avant du pavillon pourrait être inondée pour en faire une patinoire ou l'étang du douzième trou pourrait être utilisé pour le patinage qui est une activité très populaire en hiver.

5.10 Services

Le fait que l'emplacement soit situé loin des services municipaux et la faible profondeur de la roche mer (1,2 mètre) a nécessité un système autonome de service pour chaque zone d'aménagement. Les bâtiments ont été situés près de la route 104 afin de faciliter le branchement pour l'électricité et l'aménagement de courts chemins d'accès. Le branchement électrique sous terre et le bâtiment abritant les toilettes, le musée agricole, et les expositions d'art et d'artisanat, à partir du courant primaire aérien est préféré. Le branchement aérien pour l'entretien du bâtiment est adéquat et aucun service n'est nécessaire pour l'emplacement d'utilisation diurne sur le ruisseau Becaguimec. L'eau pour les bâtiments proviendra des puits et les égouts seront reliés à des fosses sceptiques et des éléments épurateurs. Les puits devraient être creusés à environ 30 mètres.

6.0 ÉVALUATION DU MARCHÉ

6.0 ÉVALUATION DU MARCHÉ

6.1 Approche utilisée pour l'analyse du marché

L'analyse du marché a été axée sur l'offre et la demande actuelles de services touristiques et de loisirs et de services dans la zone du marché de Hartland. On a identifié des possibilités à mesure qu'on identifiait des besoins non comblés en raison de services inadéquats ou insuffisants, ainsi qu'en raison de l'absence d'installations ou de services pouvant appuyer et faire croître l'industrie touristique de la région de Hartland.

L'enquête a porté sur les points suivants :

- parcs provinciaux;
- établissement d'hébergements commerciaux (hôtels, motels, etc.);
- attractions touristiques;
- foires, expositions et activités;
- points de vente de détail;
- locaux pour les banquets et les réunions; et
- terrains de golf.

L'emplacement des parcs provinciaux et les habitudes de voyage des résidents de la région ou de la localité ainsi que les zones de services ont été les principaux critères utilisés pour définir une région de marché primaire pour fins d'analyse. Conséquemment, des parties de l'Ouest du Nouveau-Brunswick et de l'Est du Maine aux États-Unis ont été incluses dans l'étude :

- Toutes les localités entre Grand-Sault/Grand Falls et Mactaquac le long de la route transcanadienne; et
- Presque Isle et Houlton au Maine ainsi que la population rurale entre ces deux centres.

6.2 Caractéristiques de la région générale

La population de la région du marché en 1988 est estimée à environ 70 000 habitants. Plus de 47 000 Néo-Brunswickois vivent à Grand-Sault/Grand Falls, à Perth-Andover, à Woodstock, à Nackawic, à Hartland et dans les régions rurales avoisinantes. La population du Maine aux États-Unis qui se trouve dans les limites de la région du marché se chiffre à plus de 20 000 habitants.

La population canadienne qui se trouve à l'intérieur des limites de la région du marché peut être décrite comme étant légèrement plus âgée, de prédominance anglophone, un peu moins bien instruite, comptant plus de collets bleus et ayant un revenu pour le ménage un peu inférieur à celui des résidents du Nouveau-Brunswick en général. Bien que les caractéristiques socio-

démographiques comparatives n'aient pas été obtenues pour les résidents des États-Unis, on présume qu'il existe plus de ressemblance que de différence entre ceux-ci et leur contrepartie du Nouveau-Brunswick.

6.3 Approvisionnement en loisirs et tourisme

La région sur laquelle l'étude a porté est principalement de nature rurale et a une économie agricole prédominante. Le tourisme a généralement été un tourisme "de passage", reposant sur quelques attractions bien connues, telles que le pont couvert de Hartland et les chutes et la gorge de Grand-Sault pour attirer les visiteurs de l'extérieur de la province et les inciter à quitter la route transcanadienne. Bien que cette partie du fleuve Saint-Jean soit naturellement panoramique, la région visée par l'étude ne semble pas avoir, en matière d'attractions et de destination, l'envergure ou la diversité qu'il lui faudrait afin de retenir les visiteurs pour un séjour prolongé.

Les ressources naturelles non exploitées (rivières et forêts) dans la région et les sept parcs provinciaux qui se trouvent près de l'emplacement en question, offrent toutes sortes de possibilités de loisirs en plein air pour les résidents de la région du marché. Les centres urbains mentionnés ci-dessus sont dotés de divers terrains de golf, de salles communautaires et d'installations pour les loisirs à l'intérieur utilisés principalement par les résidents locaux.

PARCS PROVINCIAUX

L'utilisation des terrains de camping du parc provincial par les résidents et les non-résidents diminue dans la région de Hartland et dans l'ensemble de la province. On ne peut pas appuyer le principe d'installations de camping importantes dans le cadre du parc provincial de Hartland proposé compte tenu des besoins non comblés actuels et futurs prévus. Toutefois, l'utilisation diurne des terrains de pique-nique devient de plus en plus populaire et peut représenter une composante importante.

Le tableau 6-1 résume les caractéristiques des parcs provinciaux actuels situés dans la région de l'étude tandis que le tableau 6-2 illustre leurs emplacements.

FIGURE 6-1
INVENTAIRE DES PARCS PROVINCIAUX DE LA RÉGION DE HARTLAND

PARCS	ANNÉE D'OUVERT.	CATÉGORIE DE PARC	SUPER-FICIE EN HECTARES	SAISON	NBRE DE TERRAINS DE CAMPING	NBRE D'EMPL. DE PIQUE-NIQUE	NBRE DE DOUCHES	NBRE DE TOILETTES	NBRE DE SORTIES ÉLECT.	AUTRES INSTALLATIONS
LAC GEORGE *	1958	Récréatif	45,02	31 juin-15 sept.	50	41	4	8	27	- Services pour roulottes, plages, cheminées eau potable, rampe de lancement
NORTH LAKE	1968	Récréatif	46,54	23 juin-5 sept.	60	20	-	6	-	- Plage, cheminées, eau potable
WOOLASTOCK *	1968	Faune/ Récréatif	507,48	Longueur d'année	200	124	4	28	100	- Service pour roulottes, plage, cheminées, eau potable, matériel récréatif, rampe de lancement
MACTAQUAC	1965	Récréatif	527,32	15 mai-15 oct.	305	150	20	87	232	- Services pour roulottes, plages, cheminées eau potable, sauveteur, matériel et programmes récréatifs, cantine, restaurant rampes de lancement, sentier d'excursion, terrain de golf
HARTLAND	1980	Pique-nique	2,4	16 mai - 13 oct.	-	10	-	2	-	- Eau potable
BEECHWOOD	1971	Pique-nique	7,89	16 mai - 28 sept.	-	50	-	6	-	- Eau potable
MUNIAC	1956	Terrain de camping	2,99	13 juin - 2 sept.	46	46	-	6	14	- Cheminées, eau potable, matériel récréatif

* Concession - terrain de camping exploité par le secteur privé

SOURCE : Parcs provinciaux du Nouveau-Brunswick, Rapport statistique 1986.

Provincial Parks in Study Area
Parcs Provinciaux dans la Zone d'Étude

Tableau 6.2 Parcs provinciaux dans la zone visée par l'étude

Cinq des sept parcs offrent des services de camping et des services de soutien depuis le stricte nécessaire (emplacements et eau potable) jusqu'à tous les services supplémentaires tels que les terrains de camping viabilisés, restaurant, terrain de golf et glissade d'eau. Les deux autres parcs ne sont que des zones de pique-nique et d'utilisation diurne - offrant des emplacements de pique-nique, des toilettes et de l'eau potable. Ensemble, les terrains de camping offrent un total de 660 emplacements de camping, dont 370 sont munis des services d'électricité. Trois terrains de camping privés de la région du marché offrent environ 270 autres emplacements, dont 130 avec électricité.

Une analyse des données sur l'utilisation de réseaux de parcs provinciaux du Nouveau-Brunswick pour la période 1980-1986 révèle les tendances et habitudes locales et provinciales suivantes :

- Le nombre total de visiteurs des parcs (tous les parcs réunis) a chuté d'environ 25 %, étant passé de 2,6 millions visiteurs à un peu plus de 2 millions. Les visites par les campeurs ont enregistré une tendance semblable, ayant diminué de 19 %, soit de 332 000 à 268 000 campeurs;

- Les résidents du Nouveau-Brunswick ont représenté de façon constante 35 % du nombre total de visiteurs, tandis que le pourcentage des autres campeurs canadiens a diminué de presque 50 % à 46 %. Le nombre de visiteurs américains a augmenté;

- Le séjour moyen aux parcs a diminué, il est passé de 2,1 jours en 1980 à 1,8 jours en 1986, tandis que le taux d'occupation des terrains de camping a chuté à 40 % à partir de 50 %;

- Les parcs de la région de Hartland ont individuellement enregistré des résultats mixtes depuis 1982, tandis que collectivement, ils ont enregistré une perte de près de 18 000 visiteurs (tableau 6-3);

- Les terrains de pique-nique ont dépassé les parcs de camping, le parc de Hartland et le parc de Beechwood ayant tous deux enregistrés une hausse. Woolastook, après avoir subi des travaux d'amélioration majeurs en 1983, était le seul parc de camping à enregistrer une augmentation du nombre de visiteurs entre 1982 et 1986, bien que sa popularité ait diminué constamment à partir du point culminant atteint en 1983 (tableau 6-3);

- Depuis 1982, les parcs de la région de Hartland ont augmenté leur part du total des visites aux parcs provinciaux du Nouveau-Brunswick d'environ 6 %, tandis qu'ils ont perdu environ 5 % de leur part des campeurs. Cette tendance est grandement influencée par l'intérêt décroissant du campeur pour le parc de Mactaquac, le plus grand parc (selon le nombre de visiteurs) dans la province.

Cette chute de l'utilisation des terrains de camping des parcs provinciaux est un réel contraste par rapport à la circulation touristique des non-résidents et des résidents qui augmente généralement au sein de la province.

FIGURE 6-3
NOMBRE TOTAL DE VISITEURS PAR PARC, 1982-1986

PARC	1982	1983	1984	1985	1986	CHANGEMENTS EN % 1982-1986
LAC GEORGE (E)	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	0,0 %
NORTH LAKE	4 173	3 892	4 065	4 243	4 000	-4,1 %
WOOLASTOOK	83 323	96 874	86 222	87 000	85 000	2,0 %
MACTAQUAC	504 042	512 241	509 366	499 187	469 529	-6,8 %
HARTLAND	35 904	45 671	43 174	37 125	52 511	46,3 %
BEECHWOOD	30 331	35 055	30 537	31 973	32 900	8,5 %
MUNIAC	11 718	11 402	12 655	10 915	7 875	-32,8 %
TOTAL	694 491	730 135	711 019	695 443	676 815	-2,5 %

(E) Prévision

SOURCE : Parcs provinciaux du Nouveau-Brunswick, Rapport statistique 1986.

L'offre des parcs de la région de Hartland a très peu changé depuis 1982, sauf pour l'amélioration de Woolstook en 1983.

ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT COMMERCIAUX

La demande annuelle et de pointe en ce qui a trait aux hôtels et aux motels dans la région de Hartland indique que l'offre dépasse actuellement la demande, bien que l'industrie ait manifesté certains signes de force au cours des dernières années. Ainsi, le succès de tout établissement d'hébergement aménagé dans le parc provincial proposé de Hartland serait obtenu, du moins en partie, aux dépens des propriétés actuelles de la région de Hartland. L'ampleur de l'impact ainsi que les adaptations que l'industrie devraient effectuer seraient proportionnelles à l'envergure de l'aménagement.

Les établissements d'hébergement commerciaux dans la région du marché sont dominés par 21 propriétés de plus de 10 chambres chacune, pour un total de plus de 550 chambres. La majorité, 517 chambres sont disponibles à la longueur d'année. De plus, 16 camps de chasse et de pêche ont été identifiés dans la région du marché. Ces établissements sont ouverts pendant une partie de l'année seulement et peuvent accueillir jusqu'à 220 invités à la fois tout en attirant un secteur du marché différent de celui attiré par les hôtels et motels de la région.

Les statistiques compilées par la province révèlent que le taux d'occupation annuel combiné pour les hôtels et motels de la région du marché (excluant les camps de chasse et de pêche) a atteint 48 % en 1987, soit une augmentation comparativement à 46 % en 1986 et 44 % en 1985. La demande de pointe survient toujours en juillet et août, l'occupation mensuelle stabilisée étant d'environ 75 %.

Les aménagements prévus et nouveaux dans l'industrie de la région comprennent l'ouverture du Florenceville Inn de 36 chambres (printemps de 1987), l'agrandissement proposé du motel Ja-Sa-Lee contigu au terrain du parc proposé et l'ouverture du nouveau Lakeside Lodge and Resort (janvier 1988, 8 chambres, 8 cabines). Les propriétaires du Ja-Sa-Lee envisagent d'ajouter 10 autres cabines et un club de loisirs ainsi que certains travaux de réaménagement dans le restaurant actuel, travaux qui coûteraient environ 400 000 $. De plus, une étude de faisabilité concernant l'aménagement d'un motel de 70 chambres à Woodstock a été effectuée récemment (1987).

ATTRACTIONS TOURISTIQUES

La région de Hartland a peu d'attractions touristiques désignées qui enregistrent un nombre substantiel de touristes. Le pont couvert de Hartland est, et a toujours été, une des principales attractions de la région. Toute autre attraction touristique dans la parc provincial proposé de Hartland devrait être conçue à titre de complément de l'attraction du pont convert en fournissant aux touristes deux raisons pour s'arrêter à Hartland. Un musée agricole représenterait une autre attraction et pourrait rendre la région du marché plus attrayante pour les touristes.

Le tableau 6-4 identifie et résume le nombre de visiteurs aux attractions touristiques de la région. Comme l'illustration le démontre, le nombre de visiteurs total annuel de 1987 a dépassé 5 000 personnes pour seulement trois des huit - Village Historique de Kings Landing (87 000), Grand-Sault et Musée de la Gorge (60 000 en 1986) et le pont couvert de Hartland (15 000 au centre d'accueil). Le pont couvert a accueilli un total de 59 000 visiteurs en 1987 selon les chiffres fondés sur l'utilisation de la zone de pique-nique du parc provincial adjacent.

FOIRES, FESTIVALES ET ACTIVITÉS

Les festivals et les activités dans la région de Hartland ont attiré principalement les résidents régionaux et locaux. Le parc provincial proposé pourrait offrir un nouveau moyen de rehausser le profil des festivals actuels ou d'accueillir de nouveaux festivals, bien que les discussions tenues avec les organisateurs des festivals n'aient pas révélé aucune insatisfaction par rapport à la situation actuelle.

Les activités et les festivals suivants sont actuellement organisés dans la région du marché :

- Semaine du bon vieux temps, Woodstock - 30 000 à 35 000 participants sur une période de dix jours;
- Carnaval d'hiver de Woodstock - 4 000 participants sur 10 jours;
- Festival de la pomme de terre de Hartland - 3 000 participants sur 3 jours;
- Festival d'hiver de Hartland - 1 000 participants sur une période de 3 jours; et
- Festival de la fraise/Bluegrass- 3 000 sur 2 jours.

TABLEAU 6-4
NOMBRE DE VISITEURS ENREGISTRÉS AUX ATTRACTIONS TOURISTIQUES DANS LA RÉGION DE LA VALLÉE DU FLEUVE SAINT-JEAN
1986 À 1987

		NOMBRE DE VISITEURS						
Endroit	Nom	Juillet 1986	Août 1986	Total 1986	Juillet 1987	Août 1987	Total 1987	Saison
Grand-Sault	Musée de Grand-Sault et de la Gorge	25 112	19 173	59 817	23 259	16 416	-	mai-septembre
Grand-Sault	Musée de Grand-Sault	687	-	2 662	309	-	1 313	juin-août
Hartland	Pont couvert	12 198	12 325	-	8 015	7 375	-	Toute l'année
Woodstock	Ancien palais de justice du comté de Carleton	-	-	2 500	-	-	3 500	juin-septembre
Florenceville	Bibliothèque de Florenceville	248	186	2 241	475	487	4 000	Toute l'année
Florenceville	Andrew & Laura McCain Gallery	-	-	4 000	-	-	-	S/O
Mouth of Keswick	Centrale de Mactaquac	2 135	1 805	-	2 500	1 938	-	Toute l'année
Prince William	Village historique de Kings Landing	-	-	80 697	-	-	86 896	juin-octobre

Source : Données sur les attractions, ministère du Tourisme, des Loisirs et du Patrimoine, octobre 1987
Données sur les attractions, ministère du Tourisme des Loisirs et du Patrimoine, janvier 1987
Division de la recherche, ministère du Tourisme, des Loisirs et du Patrimoine, novembre 1987

POINTS DE VENTE DE DÉTAIL

L'analyse des points de vente de détail s'est limitée à ceux qui étaient attrayants pour le marché touristique des non-résidents. Conséquemment, seuls les points de vente d'objets d'art et d'artisanat ont été inclus.

Divers points de vente d'objets d'art et d'artisanat ont été établis dans la région, bien que peu de ces lieux soient munis de studios sur place. Le parc provincial proposé pourrait fournir un moyen d'assurer un lieu central visible pour les studios et les points de vente, ce qui créerait un genre de village des artistes. En outre, l'aménagement d'un lieu pour les expositions, dans le cadre du plan de développement du parc aiderait l'industrie touristique de la région.

Le tableau 6-5 identifie et définit les actuels points de vente d'objets d'artisanat dans la région du marché de Hartland. La moitié des 17 entreprises sont ouvertes à longueur d'année, tandis que cinq seulement ont des studios sur place pour attirer davantage le marché touristique.

LIEU DE BANQUETS ET DE RÉUNIONS

Actuellement il n'existe dans la région de Hartland aucune salle de banquets et de réunions pouvant accueillir plus de 250 personnes. Une telle installation dans le parc provincial proposé de Hartland pourrait répondre aux besoins locaux et régionaux en ce qui a trait à un lieu de dimension moyenne, tout en facilitant les expositions et les ventes d'objets d'art et d'artisanat pour attirer les touristes.

L'inventaire actuel des salles de banquets et de réunions de Hartland est le suivant :

- École secondaire de Hartland - 500 personnes (style théâtre);
- Église Baptiste Unie - 225 personnes en haut; 125 personnes en bas;
- Institut féminin Coldstream - 200 personnes;
- Hartland Bible Institute - 200 personnes;
- Légion royale canadienne - 150 personnes;
- Evangel Pentecostal Assembly - 100 personnes;
- Salle du Club des Lions de Hartland - 75 personnes;
- Église Wesleyan - 60 personnes;
- Pavillon de Hartland - 50 personnes;
- Hôtel de ville de Hartland - 30 personnes; et
- Église Unie - 30 personnes.

TABLEAU 6-5

POINTS DE VENTE D'ARTISANAT DANS LA RÉGION DE LA VALLÉE DU FLEUVE SAINT-JEAN

Endroit	Nom	Produits	Studio Oui/Non	Saisonnalité
Grand-Sault	The Country Touch	Divers produits d'artisanat	Non	À longueur d'année
Grand-Sault	La Peinture À L'Huile	Peintures à l'huile	Oui	À longueur d'année
Grand-Sault	La Rochelle	Tissage, tricot, peintures, sculptures	Non	Juin - septembre
Perth Andover	Landmark Galleries	Objets d'arts et d'artisanat du Nouveau-Brunswick seulement	Non	Mai - décembre
Perth Andover	Tobique Wigwam Indian Arts and Crafts Shop	Artisanat indien, paniers, joaillerie, poupées, objets de cuir, perles, etc.	Non	Juin - septembre
Centreville	Village Fabrics and Crafts	Décors saisonniers, art folklorique, dessins au pochoir, courte-pointe	Non	À longeur d'année
Centreville	D & J Trading Post	Objets d'artisanat et collections	Non	Mai - octobre
Florenceville	Village Fabrics and Crafts Ltd.	Décors saisonniers, art folklorique, dessins au pochoir, courte-pointe	Non	À longeur d'année
Hartland	River Valley Craft Shop	Objets d'artisanat et souvenirs	Non	Mai - octobre
Hartland	Anne Marie Porcelain Productions	Poupées de porcelaine	Oui	Février - décembre
Upper Woodstock	Crafts Plus	Poterie, étain, bois, tissus, artisanat, foulards en soie	Non	À longueur d'année
Woodstock	Stiles Motel Hillview Ltd.	Articles tissés par les Woodstock Weavers - lin, coton, foulards, etc.	Non	À longueur d'année
Woodstock	Victorianna Dolls	Poupées de porcelaine faites à la main	Oui	Avril - décembre
Debec	Walton Lambskin Tannery	Pantoufles, mitaines, tapis, semelles, jouets	Oui	Mai - décembre
Mactaquac	Kaga Knits	Vêtements tricotés à la main et à la machine à partir de patrons originaux et à la mode	Oui	Juin - septembre
Prince William	Crafter's Haven	Variété d'objets d'art folklorique et d'artisanat	Non	À longueur d'année
Prince William	The Emporium	Variété d'objets d'artisanat du Nouveau-Brunswick	Non	Juin - octobre

Source : Répertoire d'artisanat, ministère du Tourisme, des Loisirs et du Patrimoine, 1987
Conseil d'artisanat du Nouveau-Brunswick, 1987.

Les plus grandes salles (École secondaire, Église Unie, Bible Institute) sont limitées quant au type et au genre d'utilisations permises. L'utilisation par le public est secondaire à l'utilisation par les élèves à l'école secondaire, tandis que l'Église Unie et le Bible Institute permettent l'utilisation par les membres seulement. La salle de l'Institut féminin, une ancienne école rénovée, est utilisée fréquemment par la communauté pour les mariages, banquets et réunions parrainés par l'Institut féminin.

Woodstock est mieux équipé en matière de salles de banquets et de réunions. Un total de neuf installations offre de l'espace aux groupes de 200 ou plus, y compris le Collège communautaire de Woodstock (capacité de 1 200 dans le gymnase), École secondaire de Woodstock (capacité de 1 000 au gymnase) et l'École secondaire premier cycle de Woodstock (800 - au gymnase).

TERRAIN DE GOLF

Les terrains de golf de dix-huit trous desservant la région du marché sont situés à environ 35 à 40 milles de Hartland au Nord et au Sud. Une nouvelle installation dans le cadre du parc provincial proposé de Hartland serait au centre de la région du marché, et compléterait les deux terrains de neuf trous actuels dans un rayon de 10 milles de Hartland.

Les caractéristiques de l'offre actuelle de terrains de golf desservant la région du marché de Hartland sont les suivantes :

- Aroostook - 18 trous, une normale de 72, offrant des cartes de membres et des frais de jeu; situé a environ 35 milles au Nord de Hartland, le terrain s'étend jusqu'à la frontière du Maine et du Nouveau-Brunswick; les frais de jeu de 1987 étaient en moyenne de 17,25 $ par tour de golf et de 390 $ pour la carte de membre.

- Grand-Sault - 9 trous, normale 38, offrant des cartes de membre et l'accès au terrain moyennant des frais de jeu; situé à plus de 40 milles au Nord de Hartland; les frais de jeu de 1987 étaient en moyenne de 12 $ pour un tour de golf et de 225 $ pour une carte de membre.

- Houlton, Maine - terrain de 9 trous situé à environ 10 milles à l'Ouest de Hartland.

- Mactaquac - 18 trous, normale 72 - terrain de golf du parc provincial de Mactaquac qui offre des frais de jeu et des laissez-passer saisonniers; situé à environ 40 milles au Sud de Hartland; Les frais de jeu de 1987 se sont chiffrés en moyenne à 13,80 $ pour un tour de golf et à 310 $ pour une carte de membre.

- Woodstock - 9 trous, normale de 33 offrant des cartes de membre et l'accès moyennant des frais de jeu; situé à environ 10 milles au Sud de Hartland; les frais de jeu en 1987 étaient en moyenne de 11 $ pour un tour de golf et de 233 $ pour une carte de membre.

*Les frais de jeu moyens ont été établis selon une combinaison présumée de

tours de golf de 9 trous et de 18 trous et un mélange de divers types de membres (par exemple, hommes, femmes, familles, junior, etc.)

Le terrain de golf de Mactaquac a enregistré plus de 24 200 frais de jeu et 226 laissez-passer saisonniers, soit une augmentation par rapport à 21 700 et 220 respectivement en 1986. Woodstock a vendu environ 500 cartes de membre et 1 600 frais de jeu en 1987. Aroostook a vendu 370 et Grand-Sault 250 cartes de membre en 1987. Nous n'avons pas pu obtenir des renseignements plus complets concernant l'utilisation des terrains de golf dans la région du marché.

6.4 Demande du marché

Dans les premières phases de la présente étude, trois sources possibles de la demande du marché d'un nouveau parc provincial à Hartland ont été étudiées : les touristes non-résidants qui voyagent dans la région du marché; les touristes résidants (Nouveau-Brunswick) qui voyagent dans la région; et les résidents du Nouveau-Brunswick et du Maine qui vivent dans la région du marché. Nous vous présentons ci-dessous les principales caractéristiques de ces segments du marché :

- Entre 1980 et 1983, la province a enregistré un gain impressionnant de 17 % à 532 500 voyages-personne d'une nuit par des non résidents. Le plus important gain a été enregistré par rapport aux visiteurs des États-Unis (+25 000 voyages-personne);

- Le nombre de résidents américains qui entrent au Nouveau-Brunswick aux frontières a augmenté pour atteindre environ 297 000 en 1986 comparativement à 268 500 en 1984, bien que la frontière de Woodstock et Houlton ne soit pas un des principaux points de circulation;

- Les visites touristiques sont la principale activité des touristes non résidants (50 %) et les foyers des amis et des parents est la forme la plus populaire d'hébergement d'une nuit. Environ 18 % des visiteurs non résidants choisissent des parcs de roulottes ou des terrains de camping;

- La région du fleuve Saint-Jean, y compris la région du marché de Hartland est la destination la plus populaire pour les touristes du Nouveau-Brunswick, ayant attiré 40 % (680 000 voyages-personne en 1984) du nombre total de voyages provinciaux répartis de façon égale entre les voyageurs de jour et les voyageurs qui restent au moins pour un séjour d'une nuit;

- Les touristes du Nouveau-Brunswick restent principalement chez des amis et des parents (66 %), lorsqu'ils sont en voyage d'une nuit dans la province, et choisissent de camper seulement 6 % du temps; et

- En 1987, le nombre de ménages estimé à 22 600 dans la région du marché de Hartland a dépensé un total combiné d'environ 406 800 $ pour le matériel de golf, de camping et de pique-nique; 271 200 $ pour les cartes de membre de golf et les frais de jeu; et 339 000 $ en frais de terrain de camping.

Toutefois, le concept d'aménagement et le plan directeur décrits dans les chapitres 4 et 5 respectivement devraient attirer principalement les résidents de la région du marché de Hartland. Conséquemment, les résidents de la région du marché sont visés comme étant la principale source de la demande, les touristes non-résidants et résidants étant des sources secondaires.

DEMANDE PRÉVUE DES RÉSIDENTS DE LA RÉGION DU MARCHÉ

La population de la région du marché du Maine et du Nouveau-Brunswick devrait augmenter à 0,7 % annuellement jusqu'en 1997, tandis que le nombre moyen de personnes dans les ménages devrait rester stable à 3,0 personnes. Les dépenses effectuées par le ménage pour les frais de jeu et les cartes de membre de golf devraient rester à 12 $ par ménage ($ 1988). Ce niveau de dépenses correspond à la moyenne provinciale, lorsqu'on tient compte du revenu plus faible des ménages de la région du marché.*

Conséquemment, les prévisions de la population, des ménages et des dépenses affectées au golf au sein de la région du marché sont les suivantes :

Année	Population	Ménages	Dépenses pour le golf ($ de 1988)
1988	70 000	22 660	271 900 $
1989	70 500	22 820	273 800 $
1990	71 000	22 980	275 800 $
1991	71 500	23 140	277 700 $
1992	72 000	23 300	279 600 $
1993	72 500	23 460	281 500 $
1994	73 000	23 620	283 400 $
1995	73 500	23 790	285 500 $
1996	74 000	23 960	287 500 $
1997	74 500	24 130	289 600 $

La demande de salles pour des activités sociales et des banquets sera reliée à la croissance de la population dans la région du marché en général, tandis que le niveau actuel d'utilisation pour le même espace devrait créer une demande. C'est-à-dire la disponibilité de nouveaux espaces créera une utlisation accrue en raison des facteurs suivants :

- Les fonctions et activités actuelles limitées actuellement en raison de dimension de l'espace disponible pourraient être tenues dans d'autres espaces plus grands;

*Source : Prévisions démographiques de Compusearch, 1988 - nouvelles fonctions possibles ne pouvant obtenir aucun espace au moment préféré, peuvent utiliser du temps aux nouvelles installations; et

- Les banquets pour les activités de golf devraient profiter de l'emplacement pratique de la nouvelle installation.

Compte tenu de la nature de la demande d'espace pour activités sociales et banquets, il est difficile de prévoir la demande totale du marché au cours des prochaines années. Toutefois, on prévoit que la majeure partie des

utilisations générées par la nouvelle installation seront nouvelles dans la région du marché, ce qui entraîne une croissance de la demande totale de la région du marché au niveau de l'utilisation des services des parcs.

La population du marché influera également sur l'utilisation par les résidents de la région du marché de la zone de pique-nique du parc proposé et des installations. En raison de la nature occasionnelle de cette activité, aucun effort n'a été fait pour prévoir le niveau prévu de la demande de la région du marché; il est prévu que la majorité des utilisations créées par une nouvelle installation seront nouvelles à la région du marché, ce qui résultera en la croissance de la demande totale de la région du marché pour atteindre le niveau de l'utilisation des installations du parc.

La population du marché aura également une influence sur l'utilisation, par les résidents de la région du marché, des installations et de la zone de pique-nique du parc proposé. Étant donné la nature occasionnelle de cette activité, aucun effort n'a été déployé pour prévoir le taux de la demande de la région du marché. Il est peu probable toutefois que la demande combinée des non-résidents et des résidents dépasse le niveau actuel de 59 000 visites annuellement au terrain de pique-nique - contigu au pont couvert de Hartland.

DEMANDE PRÉVUE DES NON-RÉSIDENTS

Les principales hypothèses ci-dessous soulignent les visites prévues par les non-résidents (les résidents du Nouveau-Brunswick ainsi que les résidents d'autres provinces et des États-Unis) dans la région du marché de Hartland :*

- Le nombre total de voyages-personne par des non-résidents pour un séjour d'une nuit de Saint John à Edmundston a été estimé à 532 500 en 1983 comme il a été cité précédemment, tandis que les visites de jour et d'un séjour d'une nuit combinées par les résidents du Nouveau-Brunswick dans la région du fleuve Saint-Jean ont été estimées à 680 000 voyages-personne en 1984.

- Les voyages par les résidents du Nouveau-Brunswick au fleuve Saint-Jean représentent 40 % du total des voyages par des résidents du Nouveau-Brunswick.

- Le ministère du Tourisme, des Loisirs et du Patrimoine de la province a estimé la croissance du nombre de visites par des non-résidents à 3 % par année et la croissance du nombre de voyages par des résidents à 5 % par année depuis 1984. On prévoit que la croissance à l'avenir se stabilisera à 2 % annuellement pour les deux.

En présumant que les habitudes des visiteurs de l'extérieur de la province pour la destination régionale au Nouveau-Brunswick tiennent compte des tendances à l'intérieur de la province, 40 % des voyageurs de l'extérieur de la province devraient être de passage dans la région ou visiter la région du fleuve Saint-Jean, y compris Hartland.

*Source : Enquête sur les automobiles sortant du Nouveau-Brunswick en 1983; et Enquête sur les voyages des Canadiens, 1984

Conséquemment, les visites touristiques prévues (voyages-personne) dans la région du fleuve Saint-Jean jusqu'à 1997 se répartissent comme suit :

Année	Touristes du N.-B.	Touristes de l'extérieur de la province
1988	736 100	235 200
1989	750 800	239 900
1990	765 800	244 700
1991	781 100	249 600
1992	796 700	254 600
1993	812 700	259 600
1994	828 900	264 800
1995	845 500	270 100
1996	862 400	275 500
1997	879 700	281 000

6.5 Demande prévue du parc

Nous avons les prévisions de la demande du marché pour les cinq premières années d'exploitation en ce qui a trait aux composantes du parc, génératrices de revenus. Elles comprennent le terrain de golf et les services connexes ainsi que la salle de banquets.

On présume que l'aménagement du parc commencera à l'automne de 1988 et que le parc ouvrira le 1er janvier 1990. Le jeu sur le terrain de golf devrait commencer le 1er août 1990, ainsi, les prévisions de la demande couvrent la période du 1er janvier 1990 au 31 décembre 1995.

TERRAIN DE GOLF ET SERVICES CONNEXES

Le tableau 6-6 résume la demande prévue pour le terrain de golf provenant du marché primaire (résidents de la région du marché) au cours des cinq premières années d'exploitation. L'utilisation du nouveau terrain de golf par les résidents de la région du marché devrait augmenter de 4 900 tours de golf durant la deuxième année d'exploitation à 12 700 tours de golf durant la cinquième année.

TABLEAU 6-6

DEMANDE DE GOLF PRÉVUE : MARCHÉ PRIMAIRE

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3	ANNÉE 4	ANNÉE 5	ANNÉE 6
TOTAL DE TOURS DE GOLF CAPTÉS	0	4 900	11 400	12 500	12 700	12 700
TOTAL DE FRAIS DE JEU CAPTÉS (TOURS DE GOLF)	0	2 400	5 600	6 100	6 300	6 300
Marché de 0-10 milles du N.-B. :						
Potentiel du marché	20 200 $	20 200 $	20 300 $	20 300 $	20 300 $	20 300 $
Taux de capture	0 %	35 %	75 %	80 %	80 %	80 %
Tours de golf captés	0	500	1 100	1 200	1 200	1 200
Marché de 11-20 milles du N.-B. :						
Potentiel du marché	35 600 $	35 600 $	35 600 $	35 600 $	35 700 $	35 700 $
Taux de capture	0 %	25 %	55 %	60 %	60 %	60 %
Tours de golf captés	0	600	1 400	1 500	1 600	1 600
Marché de 21-40 milles du N.-B. :						
Potentiel du marché	53 400 $	53 400 $	53 500 $	53 500 $	53 600 $	53 600 $
Taux de capture	0 %	10 %	25 %	30 %	30 %	30 %
Tours de golf captés	0	400	1 000	1 200	1 200	1 200
Marché de 0-40 milles du N.-B. :						
Potentiel du marché	51 600 $	51 700 $	51 700 $	51 700 $	51 800 $	51 800 $
Taux de capture	0 %	25 %	55 %	60 %	60 %	60 %
Tours de golf captés	0	900	2 100	2 200	2 300	2 300
TOTAL DES BILLETS DE SAISON CAPTÉS (TOURS DE GOLF)	0	2 500	5 800	6 400	6 400	6 400
Marché de 0-10 milles du N.-B. :						
Potentiel du marché	18 300 $	18 300 $	18 300 $	18 300 $	18 400 $	18 400 $
Taux de capture	0 %	35 %	75 %	80 %	80 %	80 %
Tours de golf captés	0	500	1 100	1 200	1 200	1 200
Marché de 11-20 milles du N.-B. :						
Potentiel du marché	35 000 $	35 000 $	35 000 $	35 000 $	35 100 $	35 100 $
Taux de capture	0 %	25 %	55 %	60 %	60 %	60 %
Tours de golf captés	0	700	1 600	1 700	1 700	1 700
Marché de 21-40 milles du N.-B. :						
Potentiel du marché	51 200 $	51 300 $	51 300 $	51 400 $	51 400 $	51 400 $
Taux de capture	0 %	10 %	25 %	30 %	30 %	30 %
Tours de golf captés	0	400	1 000	1 200	1 200	1 200
Marché de 0-40 milles du Maine :						
Potentiel du marché	46 700 $	46 800 $	46 800 $	46 800 $	46 900 $	46 900 $
Taux de capture	0 %	25 %	55 %	60 %	60 %	60 %
Tours de golf captés	0	900	2 100	2 300	2 300	2 300

NOTA : On présume que chaque billet de saison devrait générer 25 tours de golf annuellement. Il se peut que les chiffres ne correspondent pas aux totaux parce qu'ils ont été arrondis.

SOURCE : Laventhol & Horwath, 1988

En se fondant sur les antécédents du parc provincial de Mactaquac, l'utilisation du terrain de golf par les touristes (marché secondaire) compte pour 25 à 30 % du total des tours de golf. La demande prévue du marché secondaire pour le terrain de golf du parc provincial de Hartland est estimée à 25 % de la demande totale durant la deuxième année, augmentant à 30 % durant la troisième année, ce qui donne l'utilisation totale combinée du terrain de golf suivante :

	Tours de golf	Total des tours de golf
Année 1	0	0
Année 2	1 200	5 700
Année 3	1 900	13 200
Année 4	2 600	15 200
Année 5	2 600	15 200
Année 6	2 600	15 200

L'utilisation des services connexes du terrain de golf devrait être constante, les moyennes de cette industrie étant les suivantes :

- location d'une voiturette électrique pour 2 tours de golf; et
- achat d'un seau de balles pour le champ d'entraînement pour 4 tours de golf;

La demande du marché captée a été fondée sur l'hypothèse que le nouveau terrain de golf du parc provincial réaliserait une part équitable de la demande possible de la région du marché. La demande potentielle comprend les dépenses par les ménages prévues pour le golf, telles qu'illustrées dans la partie 6.4, plus la demande "latente" estimée de la région du marché. La différence calculée entre les dépenses pour le golf effectuées par les ménages de la région du marché et les dépenses moyennes effectuées pour le golf par les ménages de la province, une fois rajustée pour tenir compte des différences du revenu moyen par ménage, représente la mesure de la demande latente. La demande latente totale de la région du marché est estimée à 1,50 $ par ménage.

La demande potentielle de la région du marché a été divisée en régions géographiques en fonction de la distance de Hartland, pour tenir compte de l'hypothèse que la demande du nouveau terrain de golf diminue en fonction de la distance de l'emplacement, voir figure 6.7. De plus, on a présumé que les taux de la demande captée du segment du marché augmenteraient avec le temps, et seraient constants par rapport à l'établissement progressif du nouveau terrain de golf dans la région du marché générale. En l'année 3, les taux de capture pour les segments du marché du Nouveau-Brunswick devraient se stabiliser comme suit :

- Segment du marché 0-10 milles - taux de capture 80 %;
- Segment du marché 11-20 milles - taux de capture 60 %; et
- Segment du marché 21-40 milles - taux de caputre 30 %.

Tableau 6.7 Zones du marché

Un taux de capture stabilisé de 60 % pour l'année trois a été prévu pour tout le segment du marché du Maine dans la région du marché de Hartland.

À noter que cette approche, en ce qui a trait à la prévision de la demande captée, présume que tous les terrains de golf desservant la région du marché sont de qualité semblable et que la demande n'est pas affectée par le prix (par exemple, la différence des prix entre les terrains de golf dans la région du marché n'a pas de conséquence sur le choix du terrain de golf par le golfeur).

Enfin, l'augmentation considérable du taux de capture et de la demande captée entre l'année deux et l'année trois traduit la transformation de l'exploitation d'une pleine saison en l'année trois à partir de l'exploitation pendant une demie saison durant l'année deux.

SALLE DE BANQUETS

Les principales hypothèses qui soustendent l'utilisation prévue de la salle de banquets d'une capacité de 250 personnes comprennent :

- Possibilité de 100 soirées ou activités sociales/banquets principaux par année (moyenne de 2 par semaine);
- Taux de location concurentiels avec les taux actuels de la région du marché; et
- Aucun autre local d'une capacité de 250 personnes disponible dans la région de Hartland pendant la période des prévisions.

Étant donné que la salle de banquets remplira un vide en ce qui a trait aux salles plus grandes à Hartland (capacité de 200 personnes et plus), on a prévu l'utilisation pour des soirées principales à 25 % (25 activités) durant l'année deux, ce chiffre augmentant à 50 % (50 activités) d'ici l'année quatre. La croissance de l'année trois en ce qui a trait à l'utilisation tient compte de l'augmentation de la demande prévue à mesure que la salle sera connue et établie dans la région du marché.

L'utilisation de la salle de banquets pour les tournois et les activités de golf n'est pas comprise dans les prévisions ci-dessus de la demande annuelle. Cette catégorie d'utilisation devrait compter jusqu'à six activités par année si le terrain de golf attire des activités et des tournois régionaux et provinciaux.

7.0 ANALYSE ÉCONOMIQUE

7.0 ANALYSE ÉCONOMIQUE

Dans le présent chapitre, nous examinons les coûts et les avantages économiques du projet. Les coûts comprennent les dépenses en capital prévues pour l'aménagement et les subventions de fonctionnement prévus. Les avantages économiques comprennent le revenu des emplois régionaux qui seront créés par ce projet pendant les travaux de construction et pendant l'exploitation continue.

7.1 Coûts en capital

Les représentants du gouvernement provincial (Direction des parcs provinciaux) ont clairement indiqué qu'un maximum d'environ 3,2 millions de dollars pourrait être disponible pour l'aménagement et la construction initiale du parc provincial proposé pour Hartland. Néanmoins, cette étude a recommandé un plan d'aménagement à long terme de cinq phases à un coût en capital total estimé à 4,66 millions de dollars ($ de 1988). Pour tenir compte des restrictions financières provinciales actuelles, l'aménagement de la première phase est recommandé au coût de 3,5 millions de dollars.

Nous vous présentons ci-dessous un résumé des coûts en capital prévus par phase pour le parc provincial proposé de Hartland :

Phase 1 :	**Aménagement du terrain de golf**	**1 912 750 $**
	Pavillon/salle de banquets	**700 000**
	Bâtiment d'entretien	**251 000**
	Aménagement paysager général	**159 250 $**
		3 023 000
	Imprévues (17 %)	**513 900 $**
	Total de la phase 1	**3 536 900 $**
Phase 2 :	**Aménagement de la deuxième entrée**	**524 000**
Phases 3, 4 et 5		**600 000 $**
TOTAL DU PROJET		**4 660 900 $**

Tous les coûts en capital ont été fondés sur les moyennes de l'industrie pour les différentes composantes d'aménagement. Voir le chapitre 5 pour la description de chaque composante.

Afin d'établir des prévisions plus précises des coûts, il faudra une conception détaillée d'une des composantes d'aménagement.

7.2 Revenu pro forma

Le tableau 7-1, donne un résumé des revenus de dépenses d'exploitation prévues pour le parc provincial proposé de Hartland au cours de la période du 1er janvier 1990 au 31 décembre 1994.

On présume que l'aménagement des composantes du parc commencera à l'automne de 1988, le terrain de golf étant jouable le 1er août 1990 et le pavillon et la salle de banquets étant prêts à être utilisés le 1er janvier 1990.

On prévoit que la salle de banquets et le terrain de golf combinés enregistreront un déficit d'exploitation net pendant les deux premières années d'exploitation. Un excédent net devrait commencer à être enregistré en l'année trois au moment où le terrain de golf atteindra la demande stabilisée prévue de 15 200 tours de golf et de 50 activités pour la salle de banquets par année.

Le tableau 7-1 établit des prévisions pour les résultats d'exploitation du terrain de golf et des services connexes sans tenir compte des structures organisationnelles. C'est-à-dire, les résultats prévus ne sont pas fondés sur des décisions éventuelles concernant le degré de participation provinciale à l'exploitation. Ils s'appliquent à tout exploitant qui dirigerait les installations selon les hypothèses suivantes.

HYPOTHÈSES EN MATIÈRE D'EXPLOITATION

Les principales composantes du terrain de golf proposé et de la salle de banquets devraient être données à des sous-traitants, y compris :

- entretien du terrain de golf; et,
- services de restauration et au pavillon.

Cette directive vise à réduire les investissements par l'exploitant dans le matériel d'entretien spécialisé pour le terrain de golf et à éliminer la nécessité de participer à des exploitations commerciales de restauration. Le taux généralement élevé et le contrôle des coûts assez serré exigés pour avoir une exploitation réussie de restauration ne sont pas attrayants, sauf les exploitants qui ont de l'expérience en restauration.

La location des voiturettes électriques, le champs d'entraînement, les ventes de détail à la boutique du pro et la location de la salle sont des composantes lucratives des activités du terrain de golf qui doivent être retenues par l'exploitant.

TABLEAU 7-1

REVENU PRO FORMA

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3	ANNÉE 4	ANNÉE 5	ANNÉE 6
Frais de jeux moyens	0,00 $	12,80 $	13,80 $	13,80 $	13,80 $	13,80 $
Frais de saisons moyens	0	310	310	310	310	310
Frais du terrain d'entraînement moyens	0,00	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75
Total de tours de golf	0	5,700	13 800	15,100	15,400	15,400
REVENU :						
Frais de jeu	0	44 200	110 400	120 300	124 200	124 200
Billets de saison	0	31 000	71 900	79 400	79 400	79 400
Ventes de billet pour le terrain d'entraînement	0	5 300	12 900	14 200	14 400	14 400
Ventes de la boutique du Pro	0	5 700	17 300	23 600	24 100	24 100
Location des voiturettes	0	42 800	103 500	113 300	115 500	115 500
Restauration - ventes (net)	0	2 600	6 400	7 000	7 100	7 100
Revenu de location de la salle	0	2 500	3 500	5 000	5 000	5 000
Total des revenus	0	134 100	325 900	362 800	369 700	369 700
COÛTS DES VENTES :						
Boutique du pro	0	4 300	13 000	17 700	18 100	18 100
Location des voiturettes	0	21 400	51 800	56 700	57 800	57 800
Coût total des ventes	0	25 700	64 800	74 400	75 900	75 900
Marge brute	0	108 400	261 100	288 400	293 800	293 800
DÉPENSES D'EXPLOITATION	0	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000
EXCÉDENT DE FONCTIONNEMENT NET (DÉFICIT)	0	(161 600)	(8 900)	18 400	23 800	23 800

NOTA : Les commentaires et les hypothèses contenus dans notre rapport et dans la lettre d'accompagnement datée de mars 1988 font partie intégrale de ces prévisions et devraient être lus en même temps que celles-ci.
Il se peut que les chiffres ne corresondent pas aux totaux parce qu'ils ont été arrondis.

Source : Laventhol & Horwath, 1988

PRÉVISIONS EN DOLLARS CONSTANTS

Tous les revenus et dépenses prévus sont cités en dollars de 1988. Aucune allocation n'est incluse pour l'inflation générale annuelle des prix. Conséquemment, toute augmentation ou diminution des revenus ou des dépenses représente des changements "réels" ou non inflationnistes. Les résultats réels réalisés dans une année particulière varieront par rapport aux résultats prévus, d'au moins le montant de l'inflation générale des prix enregistrée pendant la période des prévisions.

Toutefois, les augmentations inflationnistes devraient affecter les revenus et les dépenses de façon égale, ce qui éviterait tout effet matériel sur le lien entre les deux.

BASE DES PRÉVISIONS

Les résultats réels réalisés par les salles de banquets et les terrains de golf de la région du marché ont été examinés, dans la mesure où cette information a été mise à notre disposition. Les liens historiques entre les revenus et les coûts de ces éléments comparables ont été majorés par des moyennes de l'industrie plus élevées pour fournir une base générale afin d'établir des prévisions.

Le terrain de golf de 18 trous actuel au parc provincial de Mactaquac a été un élément de comparaison clé dans le cas de bon nombre de revenus et de coûts pour le terrain de golf du parc provincial proposé de Hartland.

Nous vous présentons des hypothèses précises concernant les revenus et les coûts :

- Moyenne réunie des frais de jeu de 13,80 $ comprenant les frais de jeu de 15 $ pour 18 trous, et les frais de jeu de 9 $ pour 9 trous; on a présumé que le jeu de 18 trous représentait 80 % des activités et que le jeu de 9 trous représentait 20 % du commerce;

- La carte d'abonnement moyenne réunie de 310 $ comprenait les billets pour les adultes de 400 $ (60 % des ventes), les billets intermédiaires de 275 $ (20 % des ventes), et le billet junior de 75 % (20 % des ventes);

- Sceau de balles pour le champ d'entraînement à 3,75 $;

- Les ventes de la boutique du pro atteignant une moyenne de 1 $ par tour de golf joué; le coût des ventes de la boutique du pro (main-d'oeuvre, marchandises) à 75 % des ventes;

- La location des voiturettes électriques à 15 $ par tour de golf; le coût des ventes des voiturettes électriques (main-d'oeuvre, location des voiturettes) à 50 % des ventes;

- La vente des aliments et des boissons du pavillon à une moyenne de 4,60 $ par tour de golf; 10 % des ventes brutes à titre de location versée par le concessionnaire.

- Frais de location de la salle de banquets à 100 $ par activité/soirée; 25 % des revenus bruts à titre de location versée par le concessionnaire; et

- Total des coûts administratifs et d'exploitation du terrain de golf de 15 000 $ par trou, y compris l'entretien du terrain donné en sous-traitance.

Les coûts reliés à l'administration générale du parc (notamment, salaires, dépenses de bureau) ne sont pas inclus dans le tableau 7-1.

7.3 Avantages économiques régionaux

L'établissement et l'exploitation du parc provincial proposé de Hartland devraient générer deux formes de retombées économiques dans la région de Hartland : emplois créés ou maintenus, et augmentation du revenu des ménages.

Dans la mesure où le parc attirera des visiteurs étrangers et encouragera les Canadiens à laisser de côté leurs voyages à l'étranger, il aura également des retombées en ce qui a trait au remplacement des importations et des exportations pour l'économie canadienne. Compte tenue de la nature du parc proposé, ces avantages ne devraient pas être considérables.

Le tableau 7-2 résume l'emploi régional prévu et les avantages en matière de revenus créés par le parc proposé pendant les travaux de construction et les cinq premières années d'exploitation.

Environ 96 années-personne d'emploi direct sont prévues, 59 années-personne attribuables aux travaux de construction pendant la phase 1 et la phase 2 et 37 années-personne créées par l'exploitation annuelle. En moyenne, 8 années-personne d'emploi par année sont prévues, à la suite du nombre total d'emplois saisonniers et à temps plein créés.

Le revenu total régional indirect et direct de 7,4 millions de dollars sur six ans est prévu à la suite de l'aménagement et de l'exploitation du parc. La majeure partie (5,3 millions de dollars) est attribuable aux travaux de construction de la phase 1 et de la phase 2. Le revenu annuel moyen généré est prévu à plus de 470 000 $, une fois que le parc aura atteint son niveau de stabilisation prévu.

Les hypothèses suivantes sous-tendent les bienfaits économiques prévus :

- Construction de la phase 1 en l'année 1 évaluée à 3,5 millions de dollars et la construction de la phase 2 durant l'année 6 évaluée à 524 000 $;
- Contenu de la main-d'oeuvre en construction de 30 % de la valeur totale de la construction;
- Multiplicateur du revenu de la construction de 1,3;
- Revenu moyen par emploi par habitant de 27 700 $ ($ de 1988);
- Feuille de paie prévue pour l'exploitation de 143 000 $ ($ de 1988); et
- Multiplicateur de l'emploi touristique de 1,3.

TABLEAU 7-2

RETOMBÉES ÉCONOMIQUES PRÉVUES À LA SUITE DU PARC PROVINCIAL PROPOSÉ POUR HARTLAND

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3	ANNÉE 4	ANNÉE 5	ANNÉE 6	TOTAL DES 6 ANNÉES
Emploi direct (années-personnes) :							
Construction	26	26	0	0	0	8	59
Exploitations annuelles	0	7	8	8	8	8	37
	26	33	8	8	8	16	96
Revenu régional total (en milliers de dollars) :							
Construction	2 299 $	2 299 $	0 $	0 $	0 $	681 $	5 279 $
Exploitations annuelles	0 $	174 $	424 $	472 $	481 $	481 $	2 031 $
	2 299 $	2 473 $	424 $	472 $	481 $	1 162 $	7 310 $

NOTA : Les commentaires et les hypothèses contenus dans notre rapport ainsi que la lettre d'accompagnement datée de mars 1988 font partie intégrale de ces prévisions et devraient être lus en même temps que celles-ci.
Il se peut que les chiffres ne concordent pas avec les totaux parce qu'ils ont été arrondis.

SOURCE : Laventhol & Horwath, 1988

7.4 Conclusions

Le parc provincial proposé pour Hartland présente des avantages importants pour le secteur public. Le revenu régional prévu généré par le projet du parc après seulement six ans d'exploitation dépasse l'investissement de capitaux combiné pour la phase un et la phase deux ainsi que le nouveau déficit d'exploitation cumulatif de 104 700 $ après six ans. De plus, le golf et les activités connexes devraient fonctionner sans subvention après la première année d'exploitation, tout en maintenant huit années-personne d'emploi annuellement.

En outre, en se fondant sur la demande du marché prévue et actuelle dans la région du marché de Hartland, l'aménagement du parc provincial proposé pour Hartland devrait recouvrer les coûts d'exploitation annuels vers la quatrième année. En supposant qu'aucun changement ne survienne par rapport à l'utilisation stabilisée prévue après la cinquième année, le déficit total d'exploitation des deux premières années d'exploitation devrait être compensé entièrement en l'année dix.

Les possibilités récréatives offertes par le parc aux résidents de la région de Hartland ne sont pas tangibles mais elles sont importantes. La possibilité à long terme pour le parc de soutenir la diversification des produits touristiques de la région de Hartland en offrant des activités en plein air (terrain de golf), des attractions culturelles (expositions d'art et d'artisanat, musée de l'agriculture) sont d'égale importance.

8.0 STRATÉGIE D'AMÉNAGE

8.0 STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

Une statégie d'aménagement bien planifiée qui comprend des plans de mise en oeuvre et de marketing est l'élément clé du succès du parc provincial proposé pour Hartland. Cette partie explique une stratégie d'aménagement recommandée.

8.1 Mise en oeuvre

Comme il a été expliqué en détail dans la partie 5, un aménagement de cinq phases est recommandé. La phase une, qui comprend l'aménagement du terrain de golf et du pavillon et de la salle de banquets est fondée sur la sous-traitance du terrain de golf et de la salle de banquets. Comme il a été noté dans la partie 7.2, ce mode d'exploitation réduira les capitaux initiaux exigés et les coûts reliés au personnel.

L'aménagement du terrain de golf devrait commencer à l'automne de 1988 et le terrain être prêt vers la mi-saison (le 1er août 1990). Toute l'année 1989 devra servir comme période de croissance si l'on veut que le terrain devienne un terrain de championnat de calibre. Si l'on permet aux golfeurs de jouer sur le terrain avant 1989, la qualité à long terme et la longévité du terrain seront compromises. On présume que l'aménagement du terrain sera effectué à contrat avec des entrepreneurs du secteur privé pour s'assurer qu'on retire les avantages économiques maximum prévus dans la partie 7.3.

Il est recommandé que certains aspects de rendement élevé et de faible risque du terrain de golf soient retenus par l'exploitant du terrain de golf dans la mesure où les compétences spécialisées exigées soient relativement minimes. Cela comprend :

- Location des voiturettes électriques;
- Exploitation du champ d'entraînement (principalement la location des balles et des bâtons et entretien périodique des terrains);
- Ventes de détail de la boutique du pro; et

La plupart des éléments ci-dessus peuvent être exploités par des employés saisonniers tels que les étudiants. Si on souhaite avoir un professionnel du golf, on devrait en retenir un à contrat. Le pro pourrait avoir tous les revenus des leçons de golf et partager une partie des profits de la boutique du pro. On présume que la présence d'un pro augmenterait les ventes de la boutique du pro, ce qui contribuerait à une perte minime par rapport aux revenus de la boutique du pro telles que prévues dans le tableau 7-1.

La révision des descriptions d'emploi actuelles des postes du parc de façon à inclure les composants ci-dessus permettra d'assurer le succès de ces éléments.

8.2 Stratégie de marketing

Le parc provincial proposé pour Hartland a été conçu afin de servir les résidents (les résidents de la région du marché) et les touristes (Nouveau-Brunswick et extérieur de la province). Toutefois, l'aménagement progressiste recommandé tient compte du fait qu'initialement le marché cible principal sera les résidents de la région du marché, les efforts initiaux étant dirigés surtout vers l'aménagement du terrain de golf.

Les autres phases d'aménagement devraient élargir le produit du parc en offrant des activités culturelles pour les touristes de la région du marché. Le potentiel qu'offre le parc à titre de destination est limité, mais peut être maximisé par des efforts entrepris en vue de vendre la région Mactaquac/Hartland/Aroostook comme une destination de vacance de golf. Le nombre de touristes prévu et actuel dans la région du marché représente un important potentiel de croissance à long terme.

Conformément à l'aménagement progressif recommandé, on recommande une stratégie de marketing à long terme et à court terme.

8.2.1 La stratégie de marketing à court terme

Les premières phases de l'aménagement proposé de cinq phases devraient capter et desservir les marchés locaux et régionaux. Ainsi, les initiatives de marketing menant jusqu'à et immédiatement après l'ouverture de la phase une doivent être axées sur ces marchés. On recommande les outils de marketing suivants :

- Ajouts aux brochures et aux publications actuelles du parc provincial;
- Publicité à la radio, dans les journaux régionaux et locaux; et
- Promotion des tournois de golf locaux en même temps que se déroulent les festivals et les activités.

Une promotion accrue devrait se faire par bouche à oreille, dès que la phase une fonctionnera avec succès.

8.2.2 Stratégie de marketing à long terme

Les dernières phases de l'aménagement proposé devraient attirer une partie du marché touristique substantiel. Ainsi, des techniques plus vastes de marketing doivent être utilisées pour atteindre ces marchés avec succès.

Les approches recommandées comprennent les suivantes :

- Annonces et articles dans les publications touristiques et régionales et provinciales; et

- Promotions conjointes avec les hôtels et les stations touristiques de la région.

En surveillant la nature de la demande et en comprenant les tendances relatives à l'aménagement, dès que ce projet fonctionnera à pleine capacité, on pourra apporter des rajustements et des modifications à cette stratégie générale de marketing.